

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-45/2022-II
Дана: 17. фебруара 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-45/2022-II од 17. фебруара 2023. године, с молбом да се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Ђурић

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/19), Градско веће Града Новог Сада, поводом разматрања Нацрта решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, на 34. седници од 17.02.2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD и предлаже да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се:

- Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада

а за повереника:

- Мирјана Марковић, в.д. начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2022-II
Датум: 17.02.2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Ђурић

На основу чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22) по захтеву инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, за размену непокретности непосредном погодбом, Скупштина Града Новог Сада на _____ седници од _____ . године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ
У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗМЕЂУ ГРАДА НОВОГ САДА И
ИНВЕСТИТОРА „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м², помоћна зграда број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189 м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

II.

Прибавља се непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то:

- пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD су:

1. Да тржишну вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да будући новоизграђени објекат на локацији Нови Сад, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I заврши

у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

4. Да обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић у Новом Саду, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

5. Да Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

6. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

7. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

IV.

Даје се сагласност на текст уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна, на који је

Правобранилаштво Града Новог Сада дало Мишљење број: М.131/23 од 09. фебруара 2023. године.

V.

Ово решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

VI.

Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:
Датум:
НОВИ САД**

**Председница
Јелена Маринковић Радомировић**

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење Решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, садржан је у члану 4. 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22 и 61/22).

Чланом 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра и прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 50% када је Град већински власник у објекту који је предвиђен за рушење, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди: непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Чланом 5. Одлуке, између осталог, прописано је да Комисија о току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са текстом за нацрт решења и текстом уговора, које доставља Градској управи за имовину и имовинско – правне послове. Градска управа за имовину и имовинско – правне послове образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града, са нацртом решења и текстом уговора и мишљењем Правобранилаштва Града Новог Сада доставља Градском већу Града Новог Сада, након чега Градско веће Града Новог Сада утврђује Предлог решења и доставља га са текстом уговора Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да Скупштина Града Новог Сада доноси решење о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада. Наведеним

чланом прописана је и садржина решења Скупштине Града Новог Сада, као и да се на основу наведеног решења закључује уговор, који потписује Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), прописано је да се изузетно од поступка прибављања непокретности у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, непокретности могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, између осталог, ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине и бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом издавања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18), прописано је да у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, број 020-45/2022-II од 1. септембра 2022. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: број 020-45/2022-1-II од 27. септембра 2022. године образована је Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, а Решењем, број 020-45/2022-2-II од 13. октобра 2022. године именовани су чланови наведене Комисије.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, (у даљем тексту: Комисија) разматрајући понуду инвеститора за размену непокретности од 5. априла 2022. године са допунама, и то за непокретност у Новом Саду, улица Тирпанова број 42, на седници одржаној дана 31. јануара 2023. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- пословног простора за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћне зграде број 2, површине 14 м², помоћне зграде број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат,

све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42,

за:

- пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Наиме, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, је у образложењу Предлога констатовала следеће:

1. Увидом у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7404 КО Нови Сад I и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 307 м², у Новом Саду, у улици Ћирпанова, на коме су имаоци права својине Град Нови Сад, сразмерно површини објекта и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, сразмерно површини објекта, од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат,

-стамбено-пословна зграда број 1, површине 189м², у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 42, у својини Града Новог Сада и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, као заједничка својина,

-пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м², у јавној својини Града Новог Сада у целисти, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1,

-стан број 1, корисне површине 78 м², у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1,

-стан број 2, корисне површине 58 м², у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1,

-стан број 3, корисне површине 72 м², у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1,

-помоћна зграда број 2, површине 14 м², у јавној својини Града Новог Сада у целисти, у Новом Саду, у улици Ћирпанова, и

- помоћна зграда број 3, површине 9 м², у јавној својини Града Новог Сада у целисти, у Новом Саду, у улици Ћирпанова.

Увидом у Лист непокретности број 4067 КО Нови Сад I утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7405 КО Нови Сад I и то: градско грађевинско земљиште, у површини од 350 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 149 м², улица Ћирпанова број 44, и гаража број 2, корисне површине 18м², све у Новом Саду, у улици Ћирпанова, све у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти.

2. Увидом у Записник о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-01427/2022-0010 од 29. августа 2022. године утврђено је да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на предметној катастарској парцели износи 117.976,39 дин/м², као и да вредност еура на дан процене износи 117,5794 динара.

Увидом Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године за парцелу број 7404 КО Нови Сад I, Тирпанова 42 Нови Сад утврђено је да на основу уписа власништва у Катастар непокретности реални део сувласника на парцели број 7404 КО Нови Сад I површине 307 м² износи: CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD је сувласник на парцели у уделу 235/307, а Град Нови Сад је сувласник на парцели у уделу 72/307.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године, као и Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, Комисија констатује да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 72/307, што представља 22,28 м², као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 2.628.513,97 динара, односно 22.355,23 евра по средњем курсу евра на дан израде наведеног Записника.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Тирпанова број 42-44, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, број: V-353-105/22 од 15. марта 2022. године, утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк. Утврђено је и да постоји потреба за формирањем грађевинске парцеле, односно да предметна парцела није грађевинска парцела, да је потребно формирати грађевинску парцелу у складу са планом. Увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 146 938/22 од 25. фебруара 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк и предвиђено је обавезно спајање катастарских парцела и то катастарских парцела број 7405 и 7404 КО Нови Сад I, уз могућност спајања и катастарске парцеле број 7403 КО Нови Сад I.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-001762/2022-01 од 22. августа 2022. године утврђено је да предметна парцела са објектима није предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Тирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице

Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I,

7. Да је понуђена непокретност, по површини већа за више од 15% од непокретности које Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18).

8. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Записником о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-01427/2022-0010 од 29. августа 2022. године

9. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м², број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м², број улаза 17, који се налазе у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, оба у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, која је са наведеним сагласна, а све према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

10. Да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што је објекат у ком се налази пословни простор у јавној својини Града старије градње и лошијег изгледа.

11. На текст Уговора о размени непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Градска управа за имовину и имовинско - правне послове прибавила је од Правобранилаштва Града Новог Сада, Мишљење број: М.131/23 од дана 09. фебруара 2023. године, у коме је наведено да је предложени Уговор о размени непокретности, пословног простора у улици Ћирпанова број 42 и припадајућег заједничког удела на парцели број 7404 КО Нови Сад I, између Града и наведеног инвеститора, формално правно ваљан.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог пословног простора створиће се савременији и модернији услови за пословање, као и бољи грађевински квалитет пословног простора, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Имајући у виду наведено, Предлогом решења утврђено је да се отуђују непокретности из јавне својине Града Новог Сада и то: пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м², помоћна зграда број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом и то на: стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Предлогом решења утврђено је да се прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76

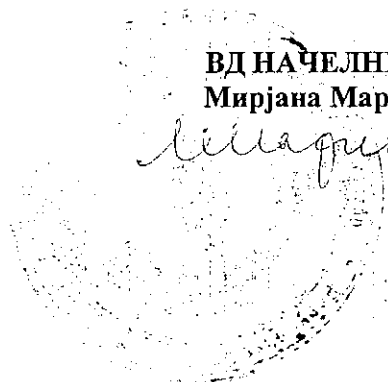
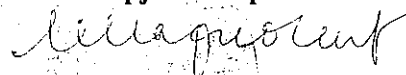
м2 према према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Предлогом решења утврђено су и обавезе инвеститора, затим да се на основу решења закључује Уговор између између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

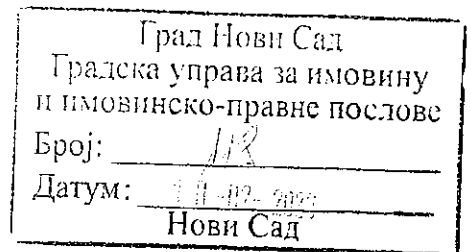
Предлогом решења даје се сагласност на текст уговора и прописано је да решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

На основу напред наведеног предлаже се Скупштини Града Новог Сада да донесе Решење у предложеном тексту.

ВД НАЧЕЛНИКА
Мирјана Марковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО
ГРАДА НОВОГ САДА
БРОЈ: М. 131/23
ДАНА: 09.02 2023.
НОВИ САД



**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

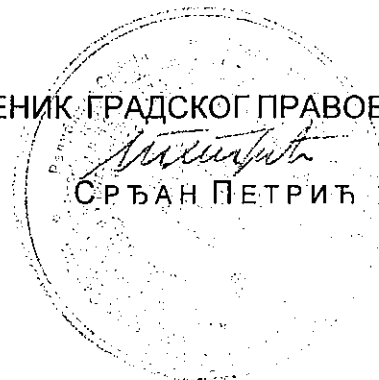
На број: XXV-020-45/22

ПРЕДМЕТ: Мишљење на предлог уговора о размени непокретности

Вашим дописом под горњим бројем од 06.02 2023. године, доставили предлог текста уговора о размени непокретности између Града Новог Сада и инвеститора "CITY GRADNJA LUX" doo Novi Sad, са многобројном пратећом документацијом и одлуком Градског већа Града Новог Сада од 01.09 2022. године, о покретању поступка прибављања непокретности путем размене са наведеним инвеститором.

Након што смо сагледали достављени предлог уговора, позитивноправне прописе, као и градске одлуке, сматрамо да је предложени уговор о размени непокретности, пословног простора у улици Ћирпановој бр. 42 и припадајућег заједничког удела на парцели бр. 7404 К.О. Нови Сад I, између Града и наведеног инвеститора, **формално правно ваљан.**

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА



На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), члана 4., 46 и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22) и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

- 1. ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и
- 2. „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD**, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац права јавне својине на непокретностима и то на:

- пословном простору за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћној згради број 2, површине 14 м², помоћној згради број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целисти, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189 м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

2. Да је инвеститор власник стана број 1, корисне површине 78 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, стана број 2, корисне површине 58 м², који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, стана број 3, корисне површине 72 м², који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, све у приватној својини инвеститора у целисти, са припадајућом заједничким уделом и то на: стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189 м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м²

земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42. Такође, увидом у Лист непокретности број 4067 КО Нови Сад I утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7405 КО Нови Сад I и то: градско грађевинско земљиште, у површини од 350 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 149 м², улица Ћирпанова број 44, и гаража број 2, корисне површине 18м², све у Новом Саду, у улици Ћирпанова, све у приватној својини инвеститора у целости.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

4. Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I у којем се налази пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године.

5. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м², помоћна зграда број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што:

ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: пословном простору за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћној згради број 2, површине 14 м², помоћној згради број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то: пословном простору – локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Члан 3.

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1, став 2. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 5.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буде већа од површине пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 3. овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. овог уговора.

Члан 6.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбени објект у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђени пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 8. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

Члан 7.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објект.

Члан 8.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Члан 9.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 10.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет

процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 6. став 2. овог уговора.

Члан 11.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућег пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, износи 175.000,00 еура.

Члан 12.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м2, број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м2, број улаза 17, оба у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, оба у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2533/2022-0010 од 4. јуна 2023. године, из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 6. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 13.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности које Град Нови Сад стиче у

својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 6. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 14.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 13. овог уговора.

Члан 15.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђени пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 16.

Трошкови овере овог уговора, као и сваког будућег Анекса овог уговора, трошкови укњиже, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезују се инвеститор да у законом прописаном року поднесе одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 17.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број М. 131/23 од 09. фебруара 2023. године, у складу са чланом 37. став 1. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Члан 18.

Идејно решење за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Тирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године у ком је исказан будући пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Тирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, чини саставни део овог уговора.

Члан 19.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 20.

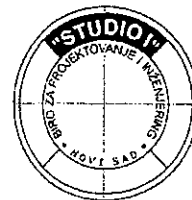
Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

ЗА „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI
SAD

STUDIO I

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD



INVESTITOR:	"CITY GRADNJA LUX", ulica Braće Ribnikar br.2, Novi Sad
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT Po2+Po1+Pr+5+Pk(Dx)
LOKACIJA:	Ugao ulica Ćirpanove i Bore Prodanovića
PARCELA:	PARCELE BROJ 7404 i 7405, K.O. NOVI SAD I

IDR	IDEJNO REŠENJE
0	GLAVNA SVESKA

ZA GRAĐENJE I ZVOĐENJE OBJEKTA:	NOVA GRADNJA
PROJEKTANT:	"STUDIO I", BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:	MILAN KOVAČEVIĆ, DIREKTOR
PEČAT:	POTPIS:
GLAVNI PROJEKTANT:	MILAN KOVAČEVIĆ, d.i.a.
BROJ LICENCE:	300 5165 03
PEČAT:	POTPIS:
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	E-802/21-IDR
MESTO I DATUM:	NOVI SAD, decembar 2022.

[Handwritten signature]

1.2. SADRŽAJ

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture	
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture	
1.3.	Tekstualna dokumentacija	
1.4.	Grafička dokumentacija	
1.4.1	Situacioni plan.....	R1:200
1.4.2	Situaciono-nivelacioni plan.....	R1:200
1.4.3	Osnova podruma 02.....	R1:100
1.4.4	Osnova podruma 01.....	R1:100
1.4.5	Osnova prizemlja.....	R1:100
1.4.6	Osnova galerije.....	R1:100
1.4.7	Osnova I, IV i V sprata.....	R1:100
1.4.8	Osnova II i III sprata	R1:100
1.4.9	Osnova potkrovlja.....	R1:100
1.4.10	Osnova duplekse	R1:100
1.4.11	Osnova krovnih ravni.....	R1:100
1.4.12	Presek 1-1.....	R1:100
1.4.13	Presek 2-2.....	R1:100
1.4.14	Izgled iz Čirpanove ulice.....	R1:100
1.4.15	Izgled iz ulice Bore Prodanovića.....	R1:100



1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT, Po2+Po1+Pr+5+Pk(Dx)
MESTO GRADNJE: UGAO ĆIRPANOVE I BORE PRODANOVIĆA, NOVI SAD
INVESTITOR: D.O.O. "CITY GRADNJA LUX" ulica Braće Ribnikar br. 2, Novi Sad

TEHNIČKI OPIS

Idejno rešenje za: STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk(Dx) uradjeno je na osnovu projektnog zadatka Investitora, za potrebe dobijanja lokacijskih uslova.

LOKACIJA

Objekat je projektovan na parcelama broj 7404 i 4705 K.O. NOVI SAD I, UGAO ĆIRPANOVE I BORE PRODANOVIĆA, NOVI SAD. Objekat je postavljen na granicu parcele, tako da se rađevinska linija poklapa sa regulacionom. Gabarit objekta je pravougaonog oblika i formiran je prema zadatim parametrima u detaljnom planu regulacije.

FUNKCIJA

Stambeni ulaz je predviđen sa zadnje strane objekta, na koti +0.20m od kote nivelete. Ulaz u lokal 01 je predviđen iz Ćirpanove ulice, dok su ulazi u lokale 02, 03 i 04 predviđeni iz ulice Bore Prodanovića. Komunikacija iz ulazne zone objekta se nastavlja ka višim etažama, preko stepenišnog prostora i lifta.

Prilaz stanovima po etažama omogućen je preko stepeništa i lifta. Putnički lift je električni i sa automatskim zatvaranjem vrata, staje na svim etažama. U objektu ima ukupno 44 stambene jedinice, i to po 7 stambenih jedinica po spratu, izuzev potkrovlja gde je 9 stanova. Prosečna neto kvadratura stanova je 60m². Pristup objektu je preko pešačkog prilaza koji vodi u dva nivoa garaža (Po1 i Po2) preko rampe. Takođe na nivou prizemlja planirano je četiri garažna i četiri parking mesta. Stepenišni prostor se ventiliše preko otvora (izlaza na krov) kojem se pristupa sa poslednje etaže. Sa poslednje etaže predviđen je izlaz na krov kojem se pristupa preko penjalica. Na parceli ima ukupno 48 parking mesta- u podrumu 02-23 garažna mesta, u podrumu 01- 17 garažnih mesta, a na prizemlju se nalaze 4 parking i 4 garažna mesta.

KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije. Fundiranje objekta je predviđeno preko armirano betonske ploče debljine d=60cm. Međuspratna konstrukcija je puna armiranobetonska ploča debljine 20 cm. Predviđena spratna visina je 290 cm. Krov je jednim delom ravan sa nagibom od 6°, a drugim delom lučni krov sa nagibom od 30°. Krovni pokrivač je pocinkovani lim.

SPOLJNA OBRADA

Svi spoljni zidovi su projektovani u sistemu "demit" fasade sa klima blokom 25cm i termoizolacijom (kamena vuna) 8 i 10 cm. Fasadni otvori na stanovima su predviđeni od pvc stolarije i zastakljeni niskoemisionim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona. Predviđene su pvc roletne. Ulazni prostor je zatvoren eloksiranom aluminijumskom bravarijom i zastakljen termoizolacionim staklom. Ograde na lodjama su delimično od

čeličnih nerđajućih cevi, a delom su zidane. Svi oluci i potrebna opšivanja su sa pocinkovanim bojenim limom u boji završnog fasadnog maltera.

Na osnovu Pravilnika o tehničkim zahtevima za bezbednost od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl. glasnik RS", broj 59/2016, 36/2017 i 6/2019) član 7 tabela 3. zidani (opeka ili blokovi i sl.), ili betonski (liveni na licu mesta ili prefabrikovani), zidovi sa kontaktnim toplotno-izolacionim sistemom (ETICS). Za fasadu predmetnog objekta usvaja se kategorija V2, kao stambena zgrada BRGP površine preko 2000 m².

Klasifikacija materijala prema klasi reakcije na požar (gorivosti, produkcija dima i nastajanja gorućih kapljica) vrši se na osnovu SRPS EN 13501-1.

Kategorizacija zgrade: V2

Predviđena klasa reakcije na požar celog sistema: **B-s1,d1**

Klasa reakcije na požar komponentata - završni sloj: **B-s1,d1**

Klasa reakcije na požar komponentata - toplotnoizolacioni sloj: **A2s1,d1**

UNUTRAŠNJA OBRADA

Unutrašnji zidovi su izvedeni od pune opeke i opekarskih blokova. Debljina pregradnih zidova je 12 cm, a pregradnih između stanova je od klimablock-a 25 cm. Pregradni zidovi prema negrejanom zajedničkom prostoru su od "Ytonga" debljine 25cm. Unutrašnji zidovi i plafoni se malterišu produžnim malterom i boje posnim bojama. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu do plafona keramičkim pločicama, a u kuhinjskim nišama od 0,7-1,50 m. Podovi u sobama stanova su od klasičnog hrastovog parketa, dok su u kuhinjama, sanitarnim čvorovima i lođama od keramičkih pločica I klase. Unutrašnja stolarija je standardna od medijapana bojena poliuretanskom bojom ili obložena furnirom. Svi funkcionalni sadržaji objekta imaju mogućnost direktnog, prirodnog osvetljenja i provetrevanja. Ventiliranje sanitarnih čvorova i kuhinja koje nemaju prirodno osvetljenje obezbeđuje se putem ventilacionih kanala tipa "šunt".

TOPLOTNA, ZVUČNA I HIDRO IZOLACIJA

Objekat je termički izolovan po ukupnom volumenu. Svi konzolni prepusti i stanovi koji se zidom ili tavanicom graniče sa spoljnim ili pomoćnim delovima zgrade takođe se dodatno termički izoluju (kombi ploče, heraklit ili demit). Svi zidovi su prema proračunu energetske efikasnosti. Za zvučnu zaštitu u nivou međuspratne konstrukcije postavlja se stirodur debljine 3cm u funkciji "plivajućeg" poda. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči postavljenoj preko prethodno pripremljene "kade" od dva sloja varenog kondora.

ETAPNOST I FAZNOST GRAĐENJA

Objekat se gradi u jednoj fazi.

INSTALACIJE

Za objekat su projektom predviđene:

- instalacije vodovoda i kanalizacije
- instalacije jake i slabe struje, telefona, video interfona
- antenska instalacija i kablovska televizija
- instalacije grejanja putem gradske toplane (topla protočna voda)
- putnički lift, standardni električni nosivosti od 630kg

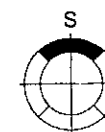


Projektant:
Milan Kovačević, dipl. inž. arh

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.4.1 Situacioni plan.....	R1:200
1.4.2 Situaciono-nivelacioni plan.....	R1:200
1.4.3 Osnova podruma 02.....	R1:100
1.4.4 Osnova podruma 01.....	R1:100
1.4.5 Osnova prizemlja.....	R1:100
1.4.6 Osnova galerije.....	R1:100
1.4.7 Osnova I, IV i V sprata.....	R1:100
1.4.8 Osnova II i III sprata	R1:100
1.4.9 Osnova potkrovlja.....	R1:100
1.4.10 Osnova dupleksa	R1:100
1.4.11 Osnova krovnih ravni.....	R1:100
1.4.12 Presek 1-1.....	R1:100
1.4.13 Presek 2-2.....	R1:100
1.4.14 Izgled iz Čirpanove ulice.....	R1:100
1.4.15 Izgled iz ulice Bore Prodanovića.....	R1:100

1:200



Ulica Bore Prodanovića

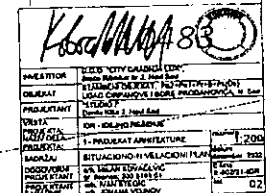
7403

7406

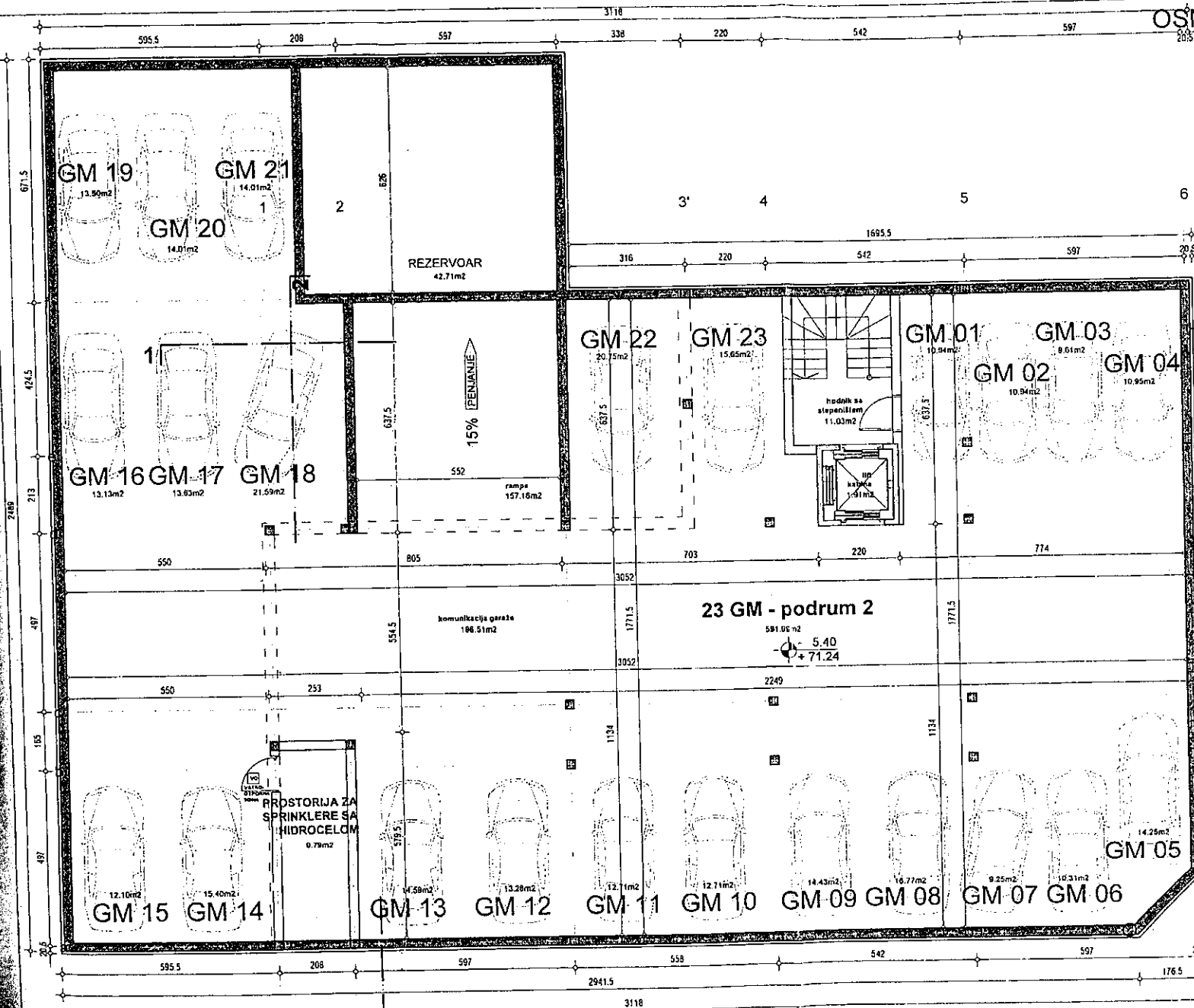
Stambeni objekat
Po1+Po2+Pr+5+Pk(Dx)
parcele br.7404 i 7405
K.O.NOVI SAD I

Ulica Čirpanova

[illegible]



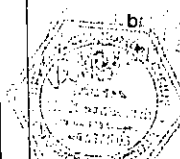
1:100



f

e

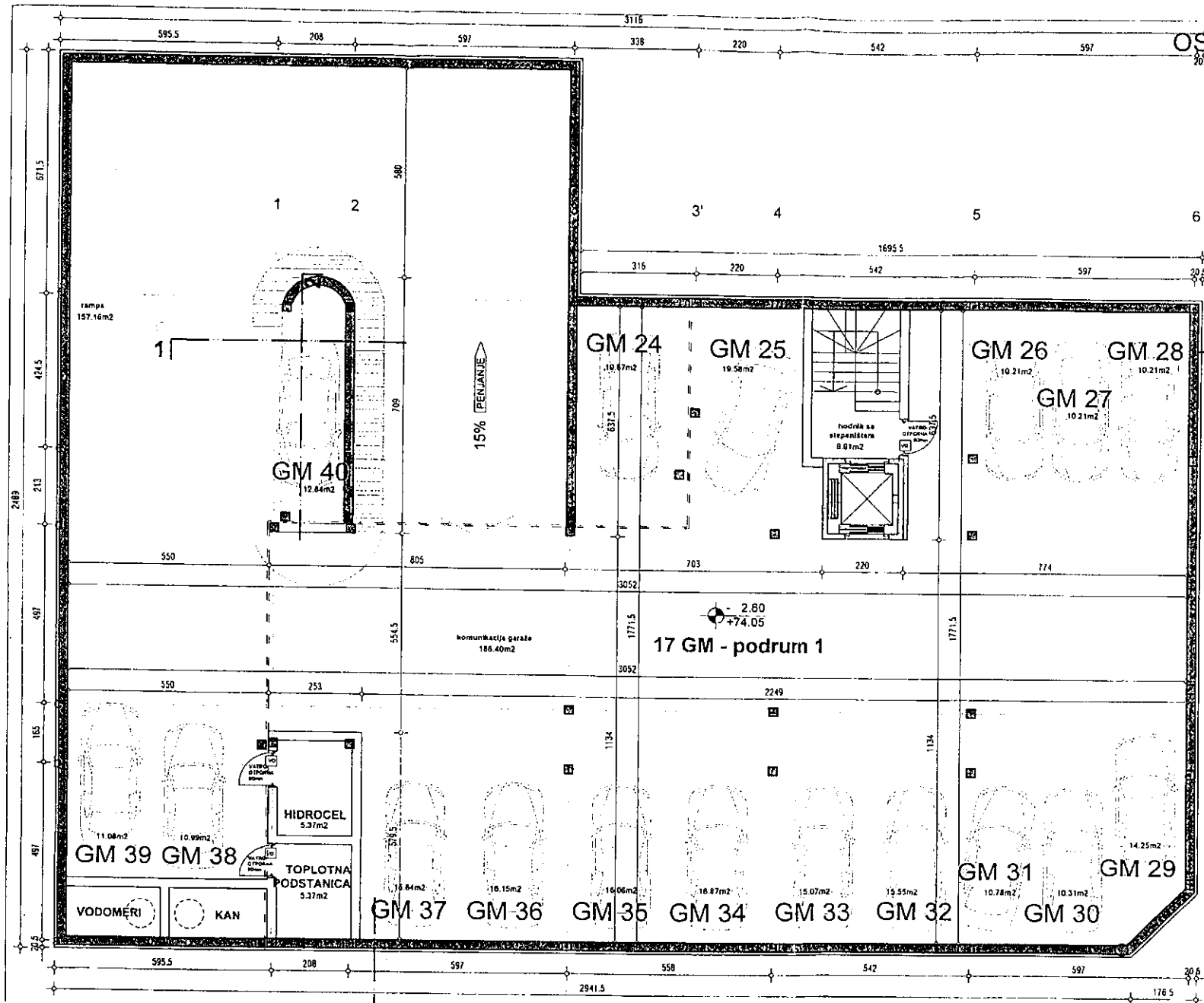
0

i. b.

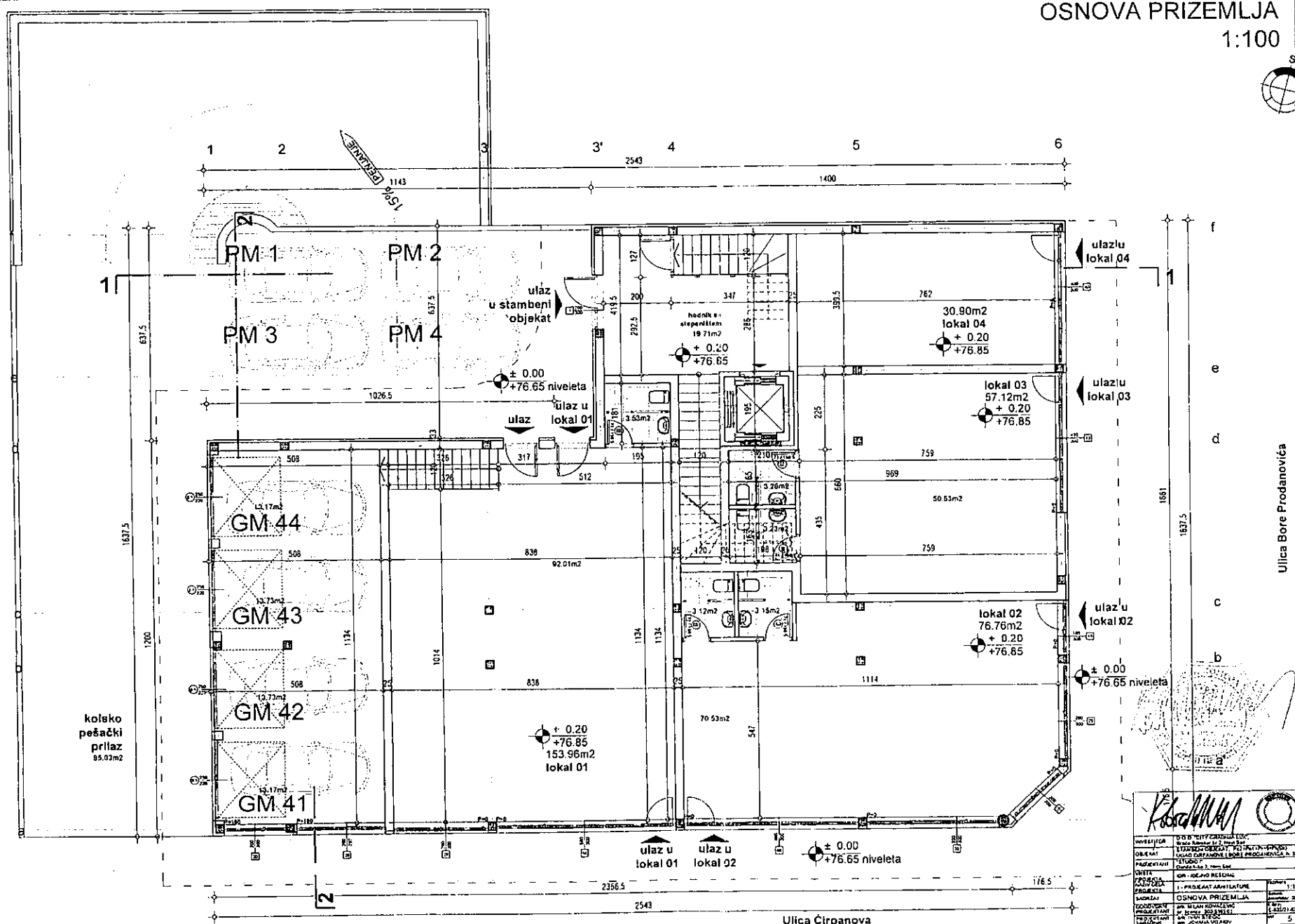
12 a
K. G. M. M.

[illegible]

1:100

[illegible]

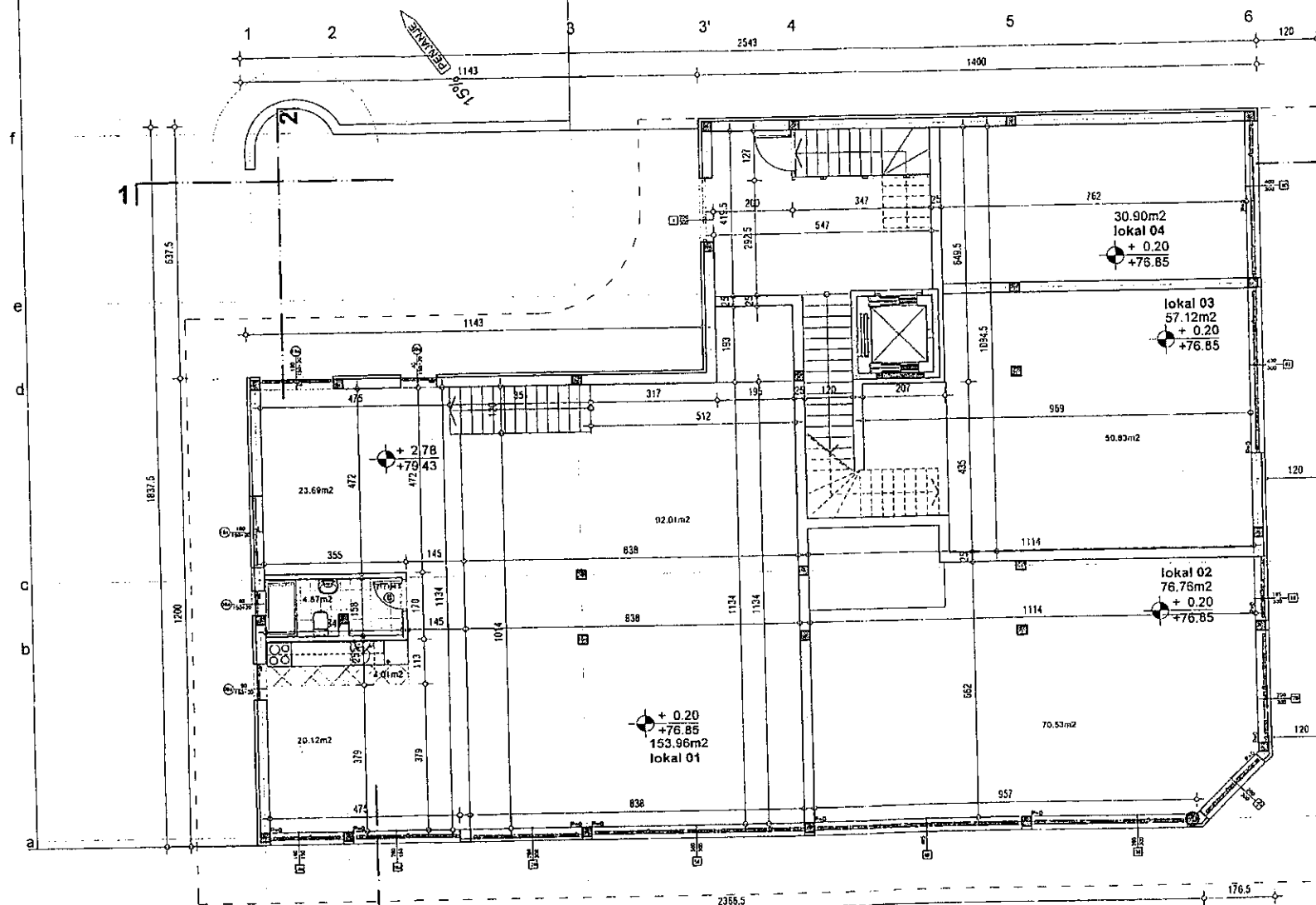
1:100



Ulica Bore Prodanovića

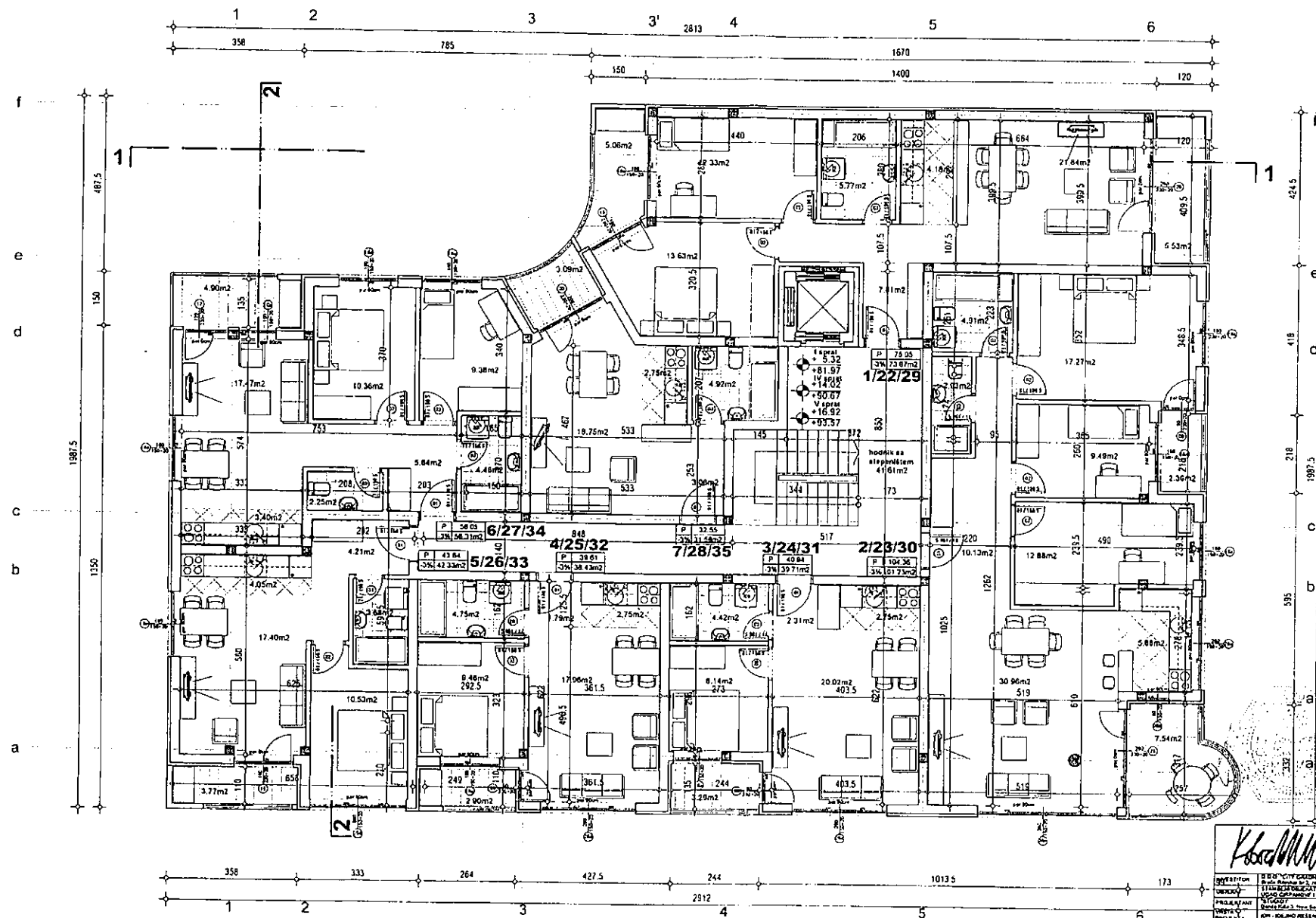
S 1:200

1:100

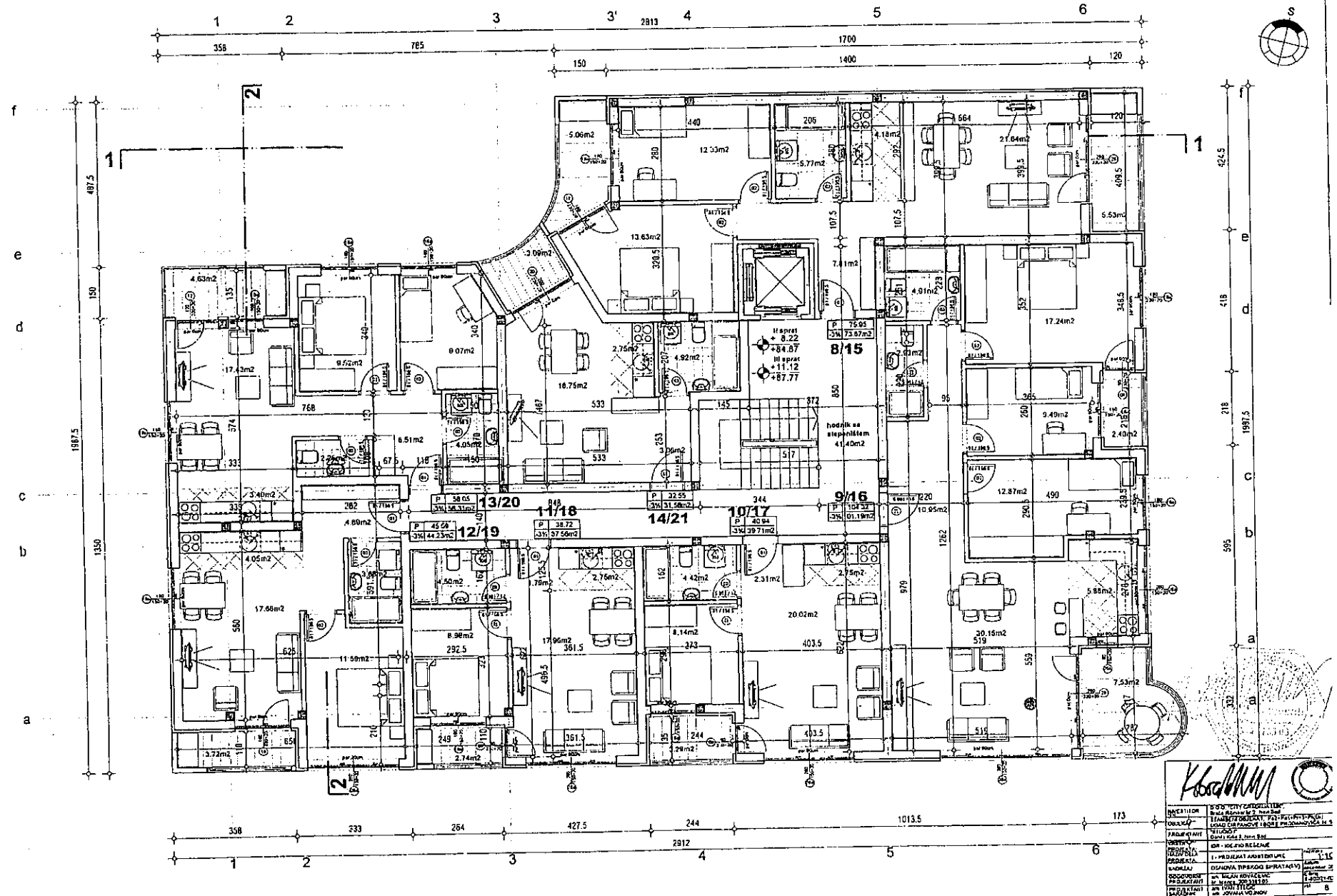
[illegible]

OSNOVA I, IV, V SPRATA

1:100

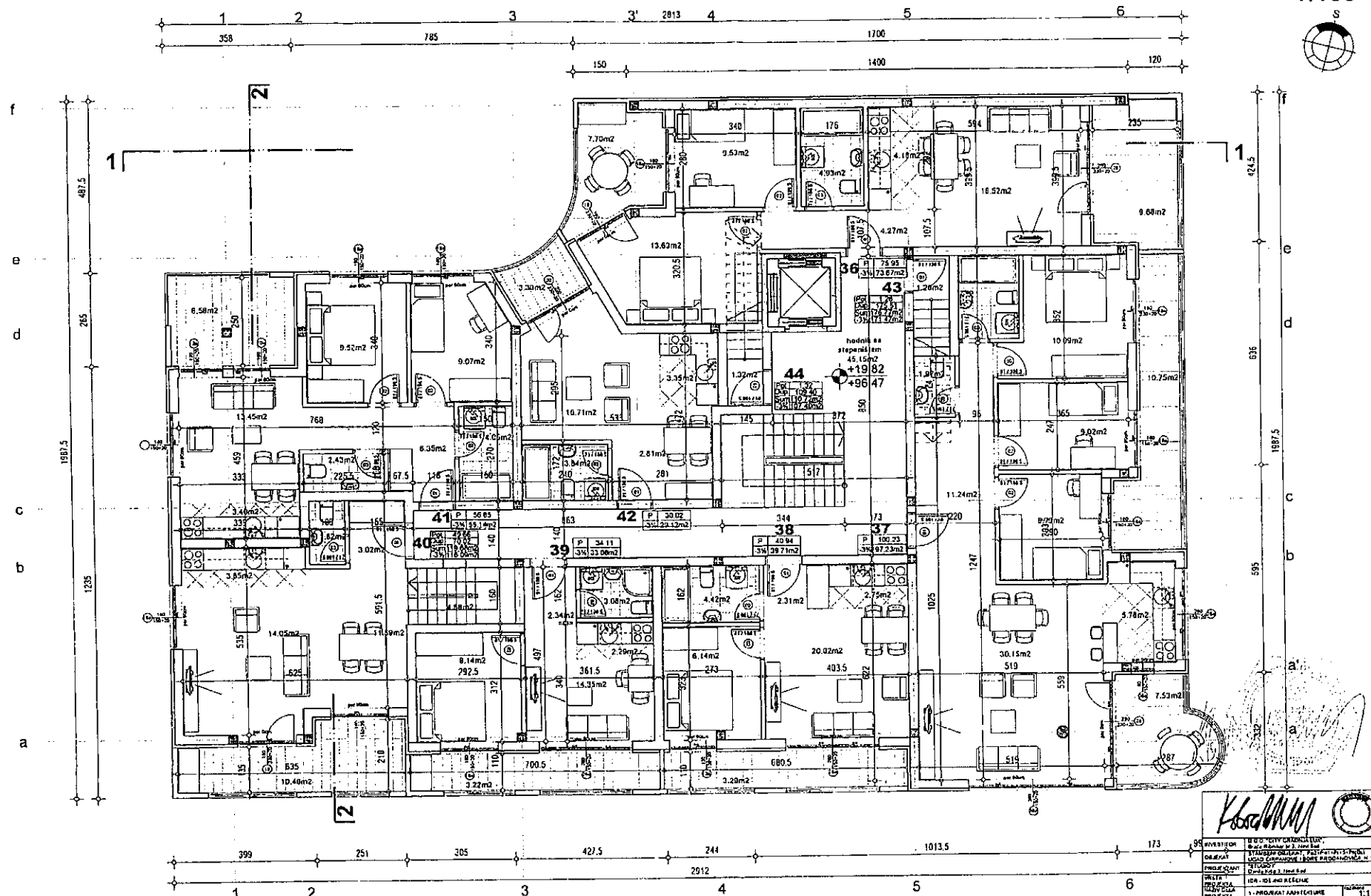
[illegible]

A circular diagram representing a magnetic field. It is divided into four quadrants by a vertical and a horizontal dashed line. The top-left quadrant is shaded black and labeled with a bold 'S' at its top edge. The other three quadrants are white.

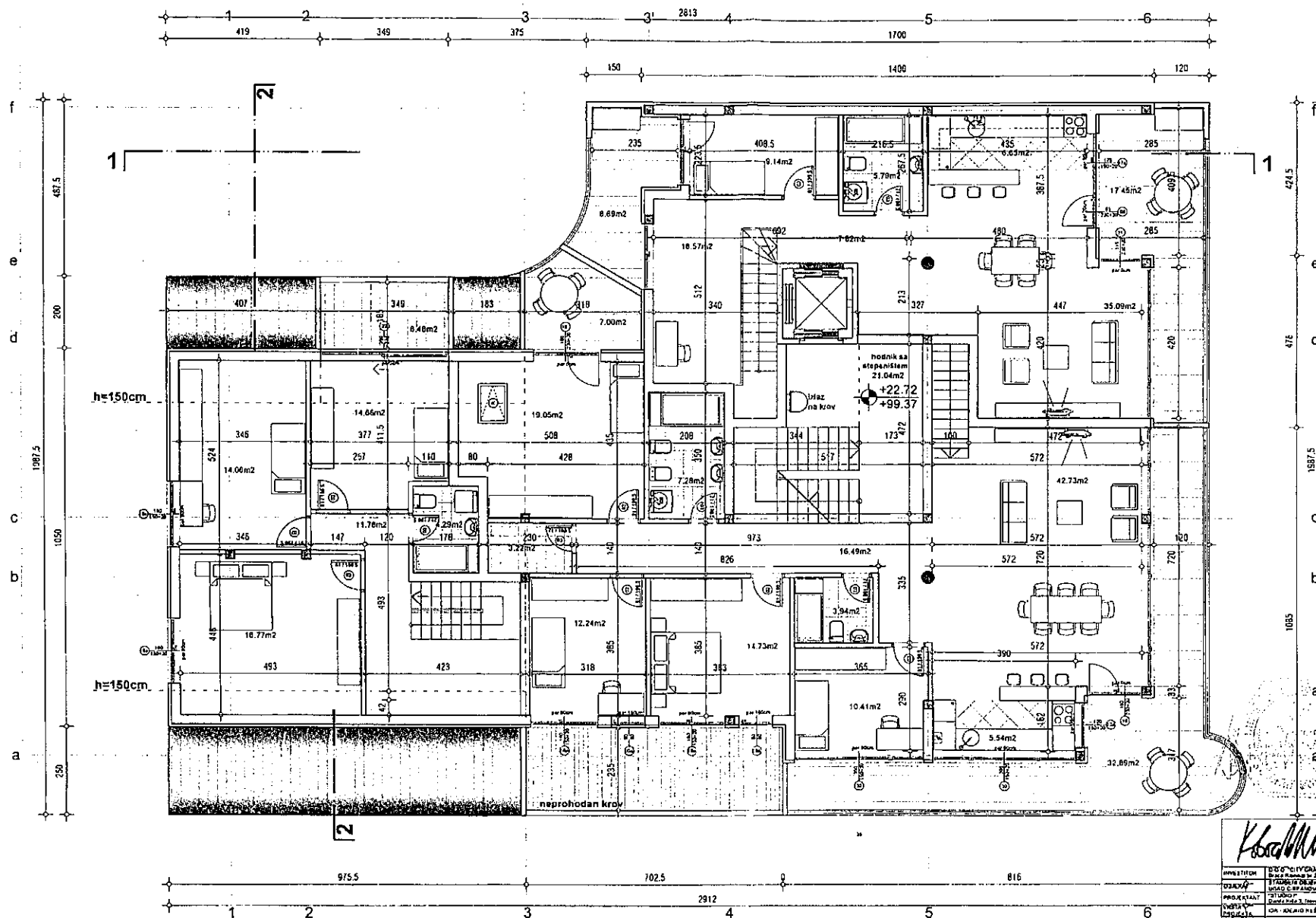


OSNOVA POTKROVLJA

1:100

[illegible]

1:100

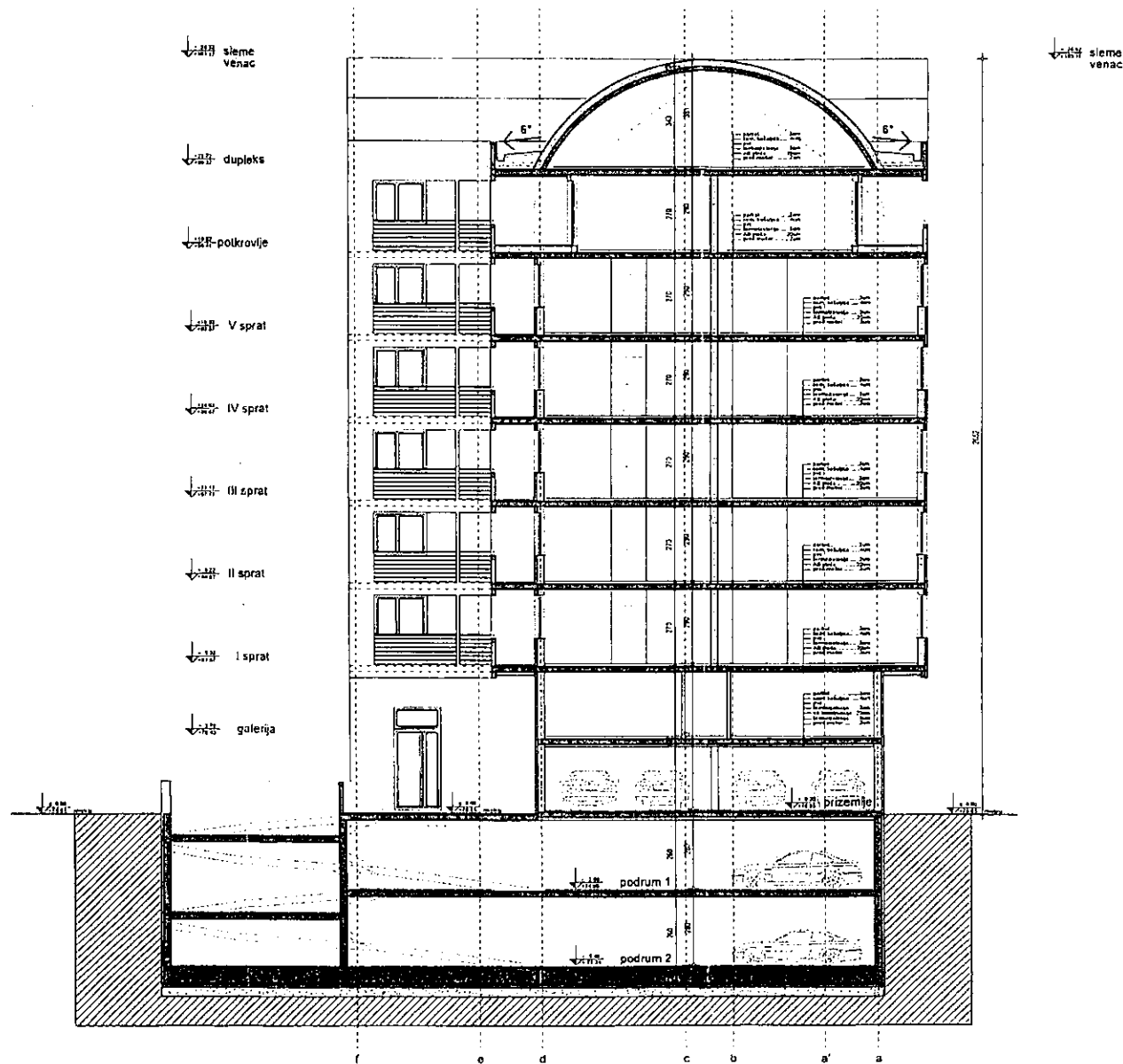
[illegible]

[illegible][illegible]

The architectural cross-section shows a multi-story building with the following features:

- Floors:** I sprat, II sprat, III sprat, IV sprat, V sprat, and prizemlje.
- Basement:** Podrum 1 and Podrum 2.
- Structural Elements:** Columns, beams, stairs, and windows are clearly depicted.
- Dimensions:** Vertical dimensions are provided for each floor level, ranging from approximately 270 cm to 300 cm.
- Legend:** Symbols for exterior walls, duplexes, semi-roofs, and floor levels are defined on the right side of the drawing.

[illegible]

[illegible]

LUX

1:100

slème /verai/

↓
•22.72
•09.37

$\frac{-18.82}{-98.47}$ potkrovlje

$\frac{+10,92}{+93,57} = V_{sprat}$

$\frac{14,07}{90,87}$ IV sprat

↓ $\frac{+11\ 12}{487.77}$ III sprat

$\frac{1}{2} \cdot \frac{827}{8467}$ il sprat

$\frac{1}{2} \cdot 532 = 266$ I sprat

$\frac{0.20}{0.85}$ prizemlje

[illegible]



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Mokranjaca 11, Novi Sad
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 207
Датум: 07.04.2022
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад,
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
ЖЕЛОВАЦКА ПУЛА
Примљено: 07-04-2022
Орган Орган. Бр. ј. Примљено
XXV 020 45 122

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта

Поштовани,

Обраћам вам се у име и за рачун странке „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад, по пуномоћју у прилогу.

У складу са чл. 30 Закона о јавној својини („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) као и чл. 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини града Новог Сада („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 31/2019, 61/2019, 9/2021-др. одлука), у складу са чл. 4а исте, достављамо вам писмену понуду о размени непокретности и то:

Инвеститор, „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад, у размену за непокретност уписану у лист непокретности бр. 21447 К.О. Нови Сад I, пословни простор за који није утврђена делатност, корисне површине 43м², саграђена на парцели бр. 7404 К.О. Нови Сад I, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/1, која се налази у улици Ћирпанова број 42 у Новом Саду, нуди непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15%, јер је Град Нови Сад мањински власник објекту који је предвиђен за рушење.

У складу са чл. 4 наведене Уредбе, наводимо да испуњавамо потребне критеријуме за случај прибављања путем размене непокретности у јавној својини са инвеститором изградње објекта када је јединица локалне самоуправе носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима, који су предвиђени за рушење, у циљу привођења локација планираној намени. Наводимо да „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад испуњава услов у смислу да нуди у размену будућу непокретност која ће

имати већу површину за најмање 15%, у односу на објект који је у својини локалне самоуправе, а који је предвиђен за рушење, као и то да је непокретност коју нуди у размену у истој стамбеној зони, чак и згради и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини са којом се размењује.

Такође, у складу са чл. 4а наведене Одлуке, у смислу јединства непокретности, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објект, које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објект.

Обзиром на то да је у листу непокретности број 21447 К.О. Нови Сад I уписана јавна својина Града Новог Сада и својина приватна „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад са заједничким уделом на парцели број 7404 К.О. Нови Сад I и обзиром да су удели неопредељени, ради прецизирања захтева и поменутих удела, и у ту сврху је потребно да се изради налаз и мишљење овлашћеног судског вештака.

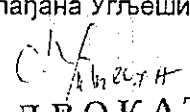
Након урађене процене вредности некретности у својини Града Новог Сада, од стране овлашћеног вештака, и након опредељених удела на земљишту, у поступку размене непокретности по тржишној вредности, прецизираћемо овај захтев-понуду.

У прилогу овог дописа достављамо и Информацију о локацији за парцеле број 7404 и 7405 К.О. Нови Сад I у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42-44 издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број: V-353-105/22 од дана 15.03.2022. године, како бисмо убрзали поступак прибављања документације.

Молимо вас да у што краћем року покренете процедуру у складу са наведеним Законом, Уредбом и Одлуком и обавестите нас о даљим корацима у поступку размена непокретности са инвеститором изградње објекта.

У Новом Саду, дана 05.04.2022. године

Адв. Слађана Угљешин


АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin

ul. Stevana Musića br. 11, Novi Sad
tel. +381 63 267162
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

PUNOMOĆ

kojom
ovlašćujem

SLADANU UGLJEŠIN

advokata iz Novog Sada, da me zastupa u parničnom, krivičnom, vanparničnom, izvršnom, zemljišno-knjižnom, upravnom, radnom i prekršajnom postupku i upravnom sporu, postupku pred organima preduzeća, koji se:

vodi kod GRADSKA UPRAVE ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

u NOVOM SADU

radi ZASTUPANJA U POSTUPKU RAZMENE NEPOKRETNOSTI SA INVESTITOROM

pod brojem IZGRADNJE OBJEKTA NA PARC. 3404 K.O. NOVI SAD I

Punomoćje se odnosi na zastupanje u svim mojim pravnim poslovima u sudu i pred drugim organima i organizacijama, s tim da je punomoćnik posebno ovlašćen da, radi zaštite i ostvarivanja mojih prava i interesa, preduzima sve pravne radnje i upotrebi sva Zakonom dozvoljena sredstva, naročito da podnosi tužbe i sve ostale podneske, da sklapa u moje ime i za moj račun poravnjenja, da prima dosuđeni mi ili poravnanjem utvrđeni iznos novca i druge predmete spora, odnosno da o tome daje potvrde.

Saglasan/a sam da me, u slučaju sprečenosti advokata zastupa njegov advokatski prip-
ravnik.

U slučaju sprečenosti advokata će zamenjivati:

Ovo punomoćje važi do opoziva od strane vlastodavca.

U Novom Sadu,

dana 25.03.2022. godine.

Davalac punomoćja,





ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT

Sladana Ugļješin

e-mail: ugļjesinsladjana@gmail.com

Примљено
Правна помоћ у области имовинско-правних послова
529
Датум: 07-2022
Нови Сад

Musića br. 11, Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57405759
PIB 11647909

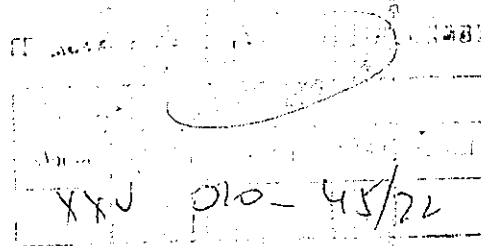
ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад,

Народног фронта 53/1



Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта
заведена под бројем XXV-020-45/22 од дана 07.04.2022. године

Поштовани,

Дана 07.04.2022.године, у име и за рачун странке „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о.
Нови Сад, поднела сам захтев-понуду за размену непокретности, те након тога
и поднесак којим смо прецизирали захтев.

Обзиром на то да је у листу непокретности број 21447 К.О. Нови Сад I уписана
јавна својина Града Новог Сада и својина приватна „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о.
Нови Сад са заједничким уделом на парцели број 7404 К.О. Нови Сад I, и
обзиром да су удели неопредељени, ради даљег прецизирања захтева и
поменутих удела, у ту сврху достављамо вам налаз и мишљење овлашћеног
судског вештака Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер, судски вештак и
специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења
судских вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 30.06.2022. године.

Молим вас за хитност у поступању као и то да ме обавестите о даљим
корацима у поступку размене непокретности.

ПРИЛОГ:

- Налаз и мишљење овлашћеног судског вештака Биљане
Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер, судски вештак и специјалиста
инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских
вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 30.06.2022. године

У Новом Саду, дана 01.07.2022. године

Адв. Слађана Угļјешин
АДВОКАТ
Слађана Угļјешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladjana Ugljesin
e-mail: ugljesin.sladjana@gmail.com

Град Нови Сад Ул. Стевана Мусића бр. 11, Нови Сад Градска управа за имовину и и имовинско-правне послове Број: 809 Датум: 15.11.2022 Нови Сад	Novi Sad tel: 381 63 267162 MB: 57405759 PIB: 11647809
---	---

ГРАД НОВИ САД

Предмет бр. XXV-020-45/22

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад,

Народног фронта 53/1

Град Нови Сад ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ	15.11.2022
Пријем Служба	
ХВ	020 45/22

Подносилац захтева: „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад, ул. Браће
Рибникар 2, Нови Сад МБ: 21667323, ПИБ: 112406511, путем пуномоћника адв.
Слађане Угљешин, адвоката у Новом Саду, ул. Стевана Мусића бр. 11.

Дана 10.11.2022. године упутили сте допис подносиоцу захтева „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о. Нови Сад, те вам у складу са наводима у допису достављамо нови извод из пројектне документације у којој су дефинисани санитарни чворови унутар понуђених локала, те вас молимо да у сто краћем року одлучите који вам од понуђених локала одговара, како бисмо и у складу са одлуком Комисије знали оквирну вредност непокретности за коју је потребно обезбедити успостављање хипотеке у висини процене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у овом поступку размене.

Због свега наведеног, достављамо- Ситуациони план основе будућег објекта-партерно решење објекта на парцелама бр. 7404 и бр. 7405, обе у К.О. Нови Сад I, из Идејног решења број Е-802/21 IDR који је израдио „STUDIO I“ Биро за пројектовање и инжењеринг Нови Сад, а где су дефинисани санитарни чворови унутар понуђених локала

Прилог:

- Ситуациони план основе будућег објекта-партерно решење објекта на парцелама бр. 7404 и бр. 7405, обе у К.О. Нови Сад I, из Идејног решења број Е-802/21 IDR који је израдио „STUDIO I“ Биро за пројектовање и инжењеринг Нови Сад, где су дефинисани санитарни чворови унутар понуђених локала;

У Новом Саду, дана 14.11.2022. године

Адв. Слађана Угљешин


АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladjana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Musića br. 11, Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57406759
PIB 11647909

08.12.22

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад,
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад	
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ	
Датум: 08-12-2022	Лист: 1
XXV-020-45	12

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта
заведена под бројем XXV-020-45/22 од дана 07.04.2022. године

Поштовани,

У циљу даљег вођења поступка у предмету размене непокретности са инвеститором изградње објекта, заведеног под бројем XXV-020-45/22 од дана 07.04.2022. године, у прилогу овог поднеска достављамо вам налаз и мишљење овлашћеног судског вештака Биљане Гајдобрански, дипл.инж.граф-мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 06.12.2022. године и то извештај о процени тржишне вредности пословног простора-локала 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup) који је предвиђен да се гради на катастарској парцели бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановића у Новом Саду.

Такође вам достављамо и податке о непокретностима, на којима би инвеститор изградње омогућио заснивање хипотеке, као средства обезбеђења у овом поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта и то на непокретностима уписаним у лист непокретности бр. 10517 К.О. Нови Сад II:

- Двоипособан стан у поткровљу стамбено-пословне зграде, број објекта 3, број улаза 17, евиденциони број 79, број посебног дела објекта 60, у Новом Саду, ул. Аугуста Цесарца бр.17, корисне површине 59 м², изграђеног на катастарској парцели бр.371/1 КО. Нови Сад II, укупне површине 735 м², од чега је део у површини од 596 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1 м² земљиште под делом зграде, део у површини од 138 м² земљиште уз зграду и други објекат, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Једноипособан стан у поткровљу стамбено-пословне зграде, број објекта 3, број улаза 17, евиденциони број 80, број посебног дела објекта 61, у Новом Саду, ул. Аугуста Цесарца бр.17, корисне површине 41 м², изграђеног на катастарској парцели бр.371/1 КО. Нови Сад II, укупне површине 735 м², од чега је део у површини од 596 м² земљиште под

зградом и другим објектом, део у површини од 1 м2 земљиште под делом зграде, део у површини од 138 м2 земљиште уз зграду и други објекат, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта.

Власник наведених непокретности (својина приватна 1/1) је ћерка власника привредног друштва „CITY GRADNJA LUX“ доо Нови Сад, овде подносиоца захтева у поступку размене непокретности.

На предметним непокретностима нема уписаних терета и забележби, трећа лица немају никаквих стварних или облигационих потраживања поводом истих, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те не постоје сметње да се изврши упис хипотеке првог реда.

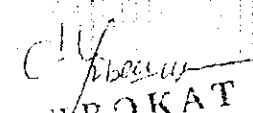
Молим вас за хитност у поступању као и то да ме обавестите о даљим корацима у поступку размене непокретности.

ПРИЛОГ:

- Налаз и мишљење-извештај о процени тржишне вредности овлашћеног судског вештака Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 06.12.2022. године
- Фотокопија листа непокретности бр. 10517 К.О. Нови Сад II од дана 07.12.2022. године

У Новом Саду, дана 08.12.2022. године

Адв. Слађана Угљешин


АДВОКАТ
Слађана Угљешин
Нови Сад, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
529
Датум: 07-2022
Нови Сад

Musića br. 11, Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57405759
PIB 111647909

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад,
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
XXV 020-45/22

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта
заведена под бројем XXV-020-45/22 од дана 07.04.2022. године

Поштовани,

Дана 07.04.2022.године, у име и за рачун странке „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о.
Нови Сад, поднела сам захтев-понуду за размену непокретности, те након тога
и поднесак којим смо прецизирали захтев.

Обзиром на то да је у листу непокретности број 21447 К.О. Нови Сад I уписана
јавна својина Града Новог Сада и својина приватна „CITY GRADNJA LUX“ д.о.о.
Нови Сад са заједничким уделом на парцели број 7404 К.О. Нови Сад I, и
обзиром да су удели неопредељени, ради даљег прецизирања захтева и
поменутих удела, у ту сврху достављамо вам налаз и мишљење овлашћеног
судског вештака Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, судски вештак и
специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења
судских вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 30.06.2022. године.

Молим вас за хитност у поступању као и то да ме обавестите о даљим
корацима у поступку размене непокретности.

ПРИЛОГ:

- Налаз и мишљење овлашћеног судског вештака Биљане
Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, судски вештак и специјалиста
инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских
вештака „ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, од дана 30.06.2022. године

У Новом Саду, дана 01.07.2022. године

Адв. Слађана Угљешин
АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Мусића 11

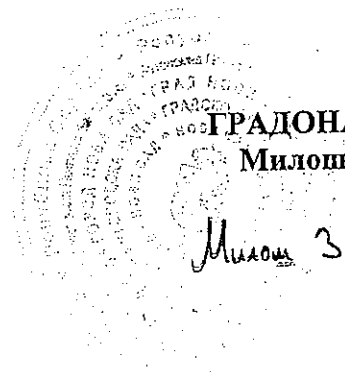
Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: <u>584</u>
Датум: <u>02.09.2022</u> Нови Сад

На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21-др. одлука, 27/22 и 32/22), Градско веће Града Новог Сада на 161. седници од 01.09. 2022. године, доноси

ОДЛУКУ

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ doo Novi Sad, ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Тирпанова број 42, на катастарској парцели број 7404 К.О. Нови Сад I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2022-II
Дана: 01.09.2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др.одлука, 27/22 и 32/22), Градско веће Града Новог Сада на 167. седници од 27.09. 2022. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ОБРАЗОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42, на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I.

II. Задатак Комисије је да:

- спроведе поступак прибављања непокретности из тачке I. овог решења у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом,
- води записник о току поступка прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада,
- сачини образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада, и
- достави предлог са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада Градском већу Града Новог Сада путем Градске управе за имовину и имовинско - правне послове.

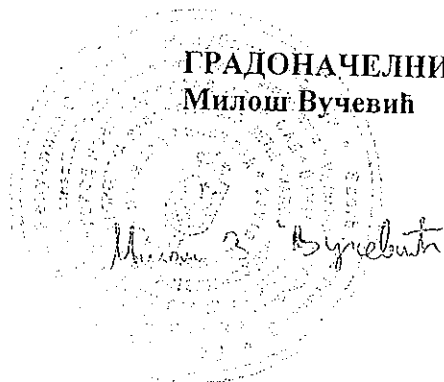
III. Комисија има председника, заменика председника, два члана и њихове заменике.

IV. Стручне и административне послове за потребе Комисије обављаће Градска управа за имовину и имовинско - правне послове.

V. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2022-1-II
Дана: 27.09.2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић



На основу члана 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др.одлука, 27/22 и 32/22), Градско веће Града Новог Сада, на 173. седници од 13.10. 2022. године доноси

РЕШЕЊЕ

О ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА ПРЕДСЕДНИКА, ЧЛАНОВА И ЗАМЕНИКА ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ "CITY GRADNJA LUX" doo Novi Sad

I. У Комисију за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором "CITY GRADNJA LUX" doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија) ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42, на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, именују се:

за председника:

- Наташа Теофиловић, помоћник начелника за пословни простор у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика председника:

- Бојана Богдан, шеф Одсека за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за чланове:

1. Весна Бабић, помоћник начелника за имовину и опште послове у Градској управи за имовину и имовинско - правне послове,

за заменика:

- Јована Поповић, помоћник начелника за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове;

2. Маријана Јарић, извршилац за инвестиционе и текуће послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика:

- Виолета Миљеновић, извршилац за имовинско – правне послове у области непокретности у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове;

II. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2022-2-II
Дана: 13.10.2022. године
НОВИ САД

ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА
Милан Ђурић

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/22
Дана: 10. новембра 2022. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са I седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 10. новембра 2022. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Понуде „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, матични број 21667323, ПИБ 112406511, за размену непокретности од 5. априла 2022. године са допуном од 2. јуна 2022. године и 21. јула 2022. године, и то за непокретност у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Дописом од 05. априла 2022. године, привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ doo Novi Sad, путем пуномоћника, доставило је Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Понуду за размену непокретности са инвеститором изградње објекта и то за непокретност уписану у Лист непокретности број 21447 К.О. Нови Сад I, пословни простор за који није утврђена делатност, корисне површине 43м², саграђена на парцели

број 7404 К.О. Нови Сад I, уписана јавна својина Града Новог Сада у делу 1/1, која се налази у улици Ћирпанова број 42 у Новом Саду, за непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15%, јер је Град Нови Сад мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење. Такође, у предметном допису је наведено да у смислу јединства непокретности, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, Граду Новом Саду нуди да плати његови тржишну вредност.

У прилогу наведене Понуде достављена је Информација о локацији за парцелу број 7404 и 7405 К.О. Нови Сад I у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42-44 издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број: V-353-105/22 од 15. марта 2022. године и Информација о локацији – супраструктура, број 146 938/22 од 25. фебруара 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Увидом у Информацију о локацији за парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42-44, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, број: V-353-105/22 од 15. марта 2022. године, утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк. Утврђено је и да постоји потреба за формирањем грађевинске парцеле, односно да предметна парцела није грађевинска парцела, да је потребно формирати грађевинску парцелу у складу са планом.

Увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 146 938/22 од 25. фебруара 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк и предвиђено је обавезно спајање катастарских парцела и то катастарских парцела број 7405 и 7404 КО Нови Сад I, уз могућност спајања и катастарске парцеле број 7403 КО Нови Сад I.

Привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ doo Novi Sad, обратило се и Дописом од 02. јуна 2022. године, у коме се прецизира захтев и доставља Извод из Идејног решења за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан с. Ковачевић, под бројем Е-802/21 - IDR од јануара 2022. године.

У Допису од 2. јуна 2022. године наведено је да се у достављеном изводу из Идејног решења види положај и квадратура будуће непокретности која се нуди у размену и то: Локал 03 у приземљу, корисне површине 89,58м², или Локал 02 у приземљу, корисне површине 76,22м², у зависности који од наведених локала одговара Граду Новом Саду. Наведени локали се нуде на име размене непокретности, и то за пословни простор за који није утврђена делатност површине 43м², помоћни објекат површине 9м² и помоћни објекат површине 14м² који су у јавној својини Града Новог Сада.

Такође, увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године за парцелу број 7404 КО Нови Сад I, Ћирпанова 42 Нови Сад које је привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ doo Novi Sad, доставило

уз Допис од 21. јула 2022. године утврђено је да на основу уписа власништва у Катастар непокретности реални део сувласника на парцели број 7404 КО Нови Сад I површине 307 м2 износи:

- CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD је сувласник на парцели у уделу 235/307,
- Град Нови Сад је сувласник на парцели у уделу 72/307.

Увидом у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7404 КО Нови Сад I и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 307 м2, у Новом Саду, у улици Ћирпанова, на коме су имаоци права својине Град Нови Сад, сразмерно површини објекта и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, сразмерно површини објекта, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат,

-стамбено-пословна зграда број 1, површине 189м2, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 42, у својини Града Новог Сада и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, као заједничка својина,

-пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целисти, који се налази на приземљу стамбено-пословна зграда број 1,

-стан број 1, корисне површине 78 м2, у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду,

-стан број 2, корисне површине 58 м2, у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду,

-стан број 3, корисне површине 72 м2, у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целисти, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду,

-помоћна зграда број 2, површине 14 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целисти, у Новом Саду, у улици Ћирпанова, и

- помоћна зграда број 3, површине 9 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целисти у Новом Саду, у улици Ћирпанова.

Увидом у Лист непокретности број 4067 КО Нови Сад I утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7405 КО Нови Сад I и то: градско грађевинско земљиште, у површини од 350 м2, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 149 м2, улица Ћирпанова број 44, и гаража број 2, корисне

површине 18м2, све у Новом Саду, у улици Ћирпанова, све у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целости.

Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-001762/2022-01 од 22. августа 2022. године утврђено је да предметна парцела са објектима није предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење.

Увидом у Записник о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-01427/2022-0010 од 29. августа 2022. године утврђено је да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на предметној катастарској парцели износи 117.976,39 дин/м2, као и да вредност еура на дан процене износи 117,5794 динара.

Имајући у виду наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године, као и Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, Комисија констатује да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м2, затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 72/307, што представља 22,28 м2, као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 2.628.513,97 динара, односно 22.355,23 евра по средњем курсу евра на дан израде наведеног Записника.

Увидом у евиденцију Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, утврђено је да пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословна зграда број 1, користи на основу закупа СТР ИВА СЛАВИЦА МАТИНОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК НОВИ САД.

Градско веће Града Новог Сада дана 1. септембра 2022. године донело је Одлуку број 020-45/2022-II којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42, на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I.

Према члану 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18), у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Република Србија, аутономна покрајина и

јединица локалне самоуправе већински власник најмање 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 31/19, 61/19, 9/21 и 9/21 – др. одлука) прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица.

Такође, наведеним чланом Одлуке прописано је да, у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди: - непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или - да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Наведеним чланом прописано је и да се тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат процењује се у складу са прописима којима се регулише јавна својина, као и да у понуди за размену непокретности, инвеститор објекта се изјашњава и о понуди за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат у јавној својини Града.

Комисија констатује да да предметној парцели, Град Нови Сад има у јавној својини:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м², са уделом 1/1, који се налази на приземљу стамбено-пословна зграда број 1,
- помоћну зграду број 2, површине 14 м², са уделом 1/1, у улици Ћирпанова, и
- помоћна зграда број 3, површине 9 м², са уделом 1/1, у улици Ћирпанова, и
- удео од 72/307 градског грађевинског земљишта, укупне површине од 307 м² од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат.

Комисија констатује да је укупна површина објеката у јавној својини Града на предметној катастарској парцели – 66м², те да је Град мањински власник непокретности на предметној катастарској парцели, као и да инвеститор на име размене непокретности може да понуди Граду непокретност чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину непокретности које се отуђују из јавне својине Града на име размене, а што износи 76 м².

Такође, Комисија констатује да се инвеститор у понуди навео да ће на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, Граду Новом Саду платити његову тржишну вредност.

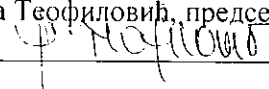
Имајући у виду све горе наведено, Комисија је приступила разматрању понуде инвеститора, и то локала 03 у приземљу, корисне површине 89,58 м2 и локал 02 у приземљу, корисне површине 76,22 м2, те је констатовала да је неопходно да инвеститор достави нови извод из пројектне документације у којој ће бити дефинисани санитарни чворови унутар понуђених локала, те након достављања траженог, Комисија ће одлучити који од понуђених пословних простора одговара да се Граду Новом Саду да на име размене.

Такође, Комисија констатује да је Уредбом прописано да је потребно, када је инвеститор изградње привредни субјект (предузеће, односно привредно друштво), од инвеститора обезбедити заснивање хипотеке или оригиналну, безусловну, неопозиву и наплативу на први позив банкарску гаранцију првокласне банке, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у разменом, те је потребно да се инвеститор у складу са Уредбом изјасни о средству обезбеђења.

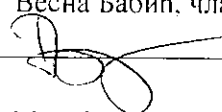
Имајући у виду наведено, потребно је да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обавести инвеститора да је потребно да достави нови извод из пројектне документације у којој ће бити дефинисани санитарни чворови унутар понуђених пословних простора који се нуде Граду Новом Саду на име размене, као и де потребно да се инвеститор изјасни о средству обезбеђења у складу са Уредбом.

Председник Комисије закључује седницу у 10,00 часова.

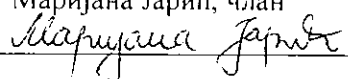
Наташа Теофиловић, председник



Весна Бабић, члан



Маријана Јарић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/22
Дана: 17. новембра 2022. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са II седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 17. новембра 2022. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 14,30 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање новог Извода из Идејног решења за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, под бројем Е-802/21 - IDR од јула 2022. године који је достављен Градској управи за имовину и имовинско – правне послове уз Допис „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD од 14. новембра 2022. године.

Увидом горе наведени Извод из Идејног решења Комисија је приступила разматрању понуде инвеститора, и пословног простора - локала 03 у приземљу, корисне површине 91,10 м2 и пословног простора - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 и утврдила да је пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 одговарајући да се Граду Новом Саду да у својину на име размене непокретности. Наиме, исти је одговарајуће квадратуре (15 % веће површине од збира површина пословног простора и две помоћне зграде који су у јавној својини Града Новог Сада на предметној парцели), и истог је положаја у приземљу као и пословни простор који Град

Нови Сад даје инвеститору на име размене непокретности. Такође, бољег је положаја у односу на пословни простор – локал број 03 јер излази и на улицу Ћирпанову и на улицу Боре Продановић и има улаз из једне и из друге улице.

Такође, Комисија констатује да је увидом у Допис од 14. новембра 2022. године утврдила да се привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD изјаснило да ће обезбедити заснивање хипотеке, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља разменом.

Имајући у виду наведено потребно је да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове путем дописа обавести привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD да:

- је Комисија утврдила да је пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I у складу са горе наведеним Изводом из Идејног решења, одговарајући да се Граду Новом Саду да у својину на име размене непокретности,

- је потребно да се Градској управи достави усклађена насловна страна предметног Идејног решење са графичким прилогом у погледу датума израде истог, и да се достави технички опис будућег објекта, и

- тржишна вредност земљишта уз објекат коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду износи 22.355,23 евра.

Такође, потребно је да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове прибави од надлежне пореске управе тржишну вредност пословног простора - локала 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I у складу са горе наведеним Изводом из Идејног решења, а како би након наведеног привредно друштво „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD прецизирало податке о непокретности на којој ће се успоставити хипотека као средство обезбеђења.

Председник Комисије закључује седницу у 15,30 часова.

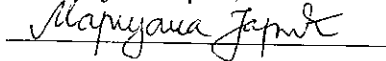
Наташа Теофиловић, председник



Весна Бабић, члан



Маријана Јарић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/22
Дана: 22. децембар 2022. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са III седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 22. децембра 2022. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 14,30 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Обавештења Министарства финансија, Пореска управеа Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-02217/2022-0010 од 25. новембра 2022. године

Увидом у Обавештење Министарства финансија Пореске управе, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02217/2022-0010 од 25. новембра 2022. године Комисија је утврдила да Пореска управа не врши процене будућих објеката.

2. Разматрање Понуде инвеститора од 08. децембра 2022. године са прилогом

Увидом у Понуду инвеститора Комисија је утврдила да инвеститор као средство обезбеђења у поступку размене непокретности предлаже успостављање хитотеке на

следећим непокретностима које су уписане у Лист непокретности број 10517 КО Нови Сад II:

- двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м², број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м², број улаза 17, који се налазе у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17. Увидом у наведени Лист непокретности Комисија је утврдила да су оба наведена стана у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, чија сагласност за успостављање хипотеке је достављена уз Понуду инвеститора.

Увидом у Идејно решење за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, Комисија је утврдила да је усклађена насловна страна предметног идејног решења са графичким прилогом у погледу датума и да је достављен технички опис предметног објекта, а што је Комисија на предходној седници констатовала да је потребно да инвеститор достави.

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године, Комисија је утврдила да процењена тржишна вредност предметног пословног простора – локала 02 износи 175.000,00 еура што по средњем курсу Народне банке Србије (1 еуро = 117,2907 РСД) износи 20.525.875,50 динара.

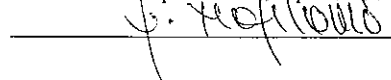
Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18) прописано је да уговором о размени непокретности мора бити утврђено заснивање хипотеке на одређеној непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, којом се обезбеђује извршење његових обавеза, када је инвеститор физичко лице, односно предузетник, а кад је инвеститор изградње привредни субјекат (предузеће, односно привредно друштво), потребно је од инвеститора обезбедити заснивање хипотеке или оригиналну, безусловну, неопозиву и наплативу на први позив банкарску гаранцију првокласне банке, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе прибавља разменом.

Имајући у виду наведено Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове прибави од надлежне пореске управе тржишну вредност непокретности на којима инвеститор предлаже успостављање хипотеке, и то: двоипособног стана број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м², број улаза 17 и једноипособног стана број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м², број

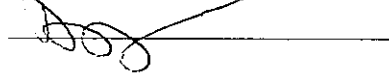
улаза 17, који се налазе у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, а који су у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, све уписано у Лист непокретности број 10517 КО Нови Сад II.

Председник Комисије закључује седницу у 15,30 часова.

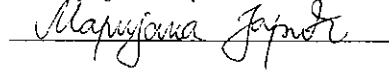
Наташа Теофиловић, председник



Весна Бабић, члан



Маријана Јарић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-020-45/22

Дана: 31. јануара 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са IV седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 31. јануара 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Записника о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2533/2022-0010 од 4. јунуара 2023. године,

Наведеним Записником процењена је тржишна вредност стана број 60, у поткровљу, површине 59 м², улица Аугуста Цесарца и стана број 61, у поткровљу, површине 41 м², улица Аугуста Цесарца, и то рачунањем просечне вредности у износу од 230.808,32 динара/м².

У складу са наведеним Записником, Комисија констатује, узимајући у обзир да укупна површина наведених станова износи 100м², да је њихова укупна тржишна вредност 23.080.832,00 динара, односно 196.733,15 еура по средњем курсу Народне Банке Србије (1 еуро=117,3205 динара) на дан 4. јануар 2023. године на који дан је и Записник о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2533/2022-0010.

Имајући у виду да је Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови

Сад I, угао Ђирпанове и Боре Продановић у Новом Саду, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године, утврђено да процењена тржишна вредност предметног пословног простора – локала 02 износи 175.000,00 еура што по средњем курсу Народне банке Србије (1 еуро = 117,2907 РСД) износи 20.525.872,50 динара, Комисија је сагласна да се на горе наведеним становима заснује хипотека у циљу извршења обавеза подносиоца захтева.

Сходно наведеном, након разматрања све пристигле документације, Комисија је једногласно донела Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом:

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18), чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-45/2022-II од 1. септембра 2022. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број 020-45/2022-1-II од 27. септембра 2022. године и Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститоом „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број 020-45/2022-2-II од 13. октобра 2022. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, на седници одржаној дана 31. јануара 2023. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „CITY
GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- пословног простора за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћне зграде број 2, површине 14 м², помоћне зграде број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости,

са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

за:

пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор будући новоизграђени објекат на локацији Нови Сад, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско -- правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

4. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић у Новом Саду, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

5. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

6. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

7. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

Предлог доставити Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења и достављања Скупштини Града Новог Сада ради доношења решења.

О б р а з л о ж е њ е

Разматрајући предлог инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7404 КО Нови Сад I и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 307 м2, у Новом Саду, у улици Ћирпанова, на коме су имаоци права својине Град Нови Сад, сразмерно површини објекта и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, сразмерно површини објекта, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат,

- стамбено-пословна зграда број 1, површине 189м2, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 42, у својини Града Новог Сада и CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD, као заједничка својина,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целости, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1,

- стан број 1, корисне површине 78 м2, у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целости, који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1,

-стан број 2, корисне површине 58 м², у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целости, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1,

-стан број 3, корисне површине 72 м², у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целости, који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1,

-помоћна зграда број 2, површине 14 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, у Новом Саду, у улици Ћирпанова, и

- помоћна зграда број 3, површине 9 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, у Новом Саду, у улици Ћирпанова.

Увидом у Лист непокретности број 4067 КО Нови Сад I утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7405 КО Нови Сад I и то: градско грађевинско земљиште, у површини од 350 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 149 м², улица Ћирпанова број 44, и гаража број 2, корисне површине 18м², све у Новом Саду, у улици Ћирпанова, све у приватној својини CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD у целости.

2. Увидом у Записник о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-01427/2022-0010 од 29. августа 2022. године утврђено је да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на предметној катастарској парцели износи 117.976,39 дин/м², као и да вредност еура на дан процене износи 117,5794 динара.

Увидом Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године за парцелу број 7404 КО Нови Сад I, Ћирпанова 42 Нови Сад утврђено је да на основу уписа власништва у Катастар непокретности реални део сувласника на парцели број 7404 КО Нови Сад I површине 307 м² износи: CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD је сувласник на парцели у уделу 235/307, а Град Нови Сад је сувласник на парцели у уделу 72/307.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 30. јуна 2022. године, као и Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, Комисија констатује да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 72/307, што представља 22,28 м², као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 2.628.513,97 динара, односно 22.355,23 евра по средњем курсу евра на дан израде наведеног Записника.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42-44, издату од стране Градске управе за

урбанизам и грађевинске послове, број: V-353-105/22 од 15. марта 2022. године, утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк. Утврђено је и да постоји потреба за формирањем грађевинске парцеле, односно да предметна парцела није грађевинска парцела, да је потребно формирати грађевинску парцелу у складу са планом. Увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 146 938/22 од 25. фебруара 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк и предвиђено је обавезно спајање катастарских парцела и то катастарских парцела број 7405 и 7404 КО Нови Сад I, уз могућност спајања и катастарске парцеле број 7403 КО Нови Сад I.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-001762/2022-01 од 22. августа 2022. године утврђено је да предметна парцела са објектима није предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I,

7. Да је понуђена непокретност, по површини већа за више од 15% од непокретности које Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18).

8. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Записником о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-01427/2022-0010 од 29. августа 2022. године

9. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м², број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м², број улаза 17, који се налазе у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, оба у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, која је са наведеним сагласна, а све према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.граф-мастер од 06. децембра 2022. године.

10. Да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што је објекат у ком се налази пословни простор у јавној својини Града старије градње и лошијег изгледа.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог пословног простора створиће се савременији и модернији услови за пословање, као и бољи грађевински квалитет пословног простора, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18), у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

Члан 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22) прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра и прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз

објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

НАЦРТ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18), чл. 4., 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-45/2022-II од 1. септембра 2022. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број 020-45/2022-1-II од 27. септембра 2022. године и Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститиоом „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број 020-45/2022-2-II од 13. октобра 2022. године, и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD од 31. јануара 2023. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2023. године доноси

РЕШЕЊЕ

ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м2,

помоћна зграда број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, површине 189м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Прибавља се непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то:

- пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор будући новоизграђени објекат на локацији Нови Сад, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори,

прекидачи, осветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

4. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објект По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м² у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић у Новом Саду, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

5. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

6. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

7. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

Предлог доставити Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења и достављања Скупштини Града Новог Сада ради доношења решења.

II.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), члана 4., 4б и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22) и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. **ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и
2. **„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD**, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац права јавне својине на непокретностима и то на:

- пословном простору за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћној згради број 2, површине 14 м², помоћној згради број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189 м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

2. Да је инвеститор власник стана број 1, корисне површине 78 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, стана број 2, корисне површине 58 м², који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, стана број 3, корисне површине 72 м², који се налази на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, све у приватној својини инвеститора у целости, са припадајућом заједничким уделом и то на: стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189 м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м²

земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42. Такође, увидом у Лист непокретности број 4067 КО Нови Сад I утврђено је да су у исти уписане непокретности саграђене на парцели број 7405 КО Нови Сад I и то: градско грађевинско земљиште, у површини од 350 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 149 м², улица Ћирпанова број 44, и гаража број 2, корисне површине 18м², све у Новом Саду, у улици Ћирпанова, све у приватној својини инвеститора у целисти.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

4. Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I у којем се налази пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године.

5. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м², помоћна зграда број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целисти, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што:

ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: пословном простору за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м², који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћној згради број 2, површине 14 м², помоћној згради број 3, површине 9 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м², и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то: пословном простору – локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м² према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Члан 3.

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1. став 2. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 5.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буде већа од површине пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 3. овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. овог уговора.

Члан 6.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбени објект у Новом Саду, угао улице Тирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђени пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 8. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

Члан 7.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објект.

Члан 8.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Члан 9.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 10.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет

процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 6. став 2. овог уговора.

Члан 11.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, израђен од стране лиценцираног проценитеља Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер од 06. децембра 2022. године.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућег пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, износи 175.000,00 еура.

Члан 12.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м2, број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м2, број улаза 17, оба у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, оба у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2533/2022-0010 од 4. јуна 2023. године, из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 6. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 13.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности које Град Нови Сад стиче у

својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 6. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 14.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 13. овог уговора.

Члан 15.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђени пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 16.

Трошкови овере овог уговора, као и сваког будућег Анекса овог уговора, трошкови укњибе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезују се инвеститор да у законом прописаном року поднесе одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 17.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____. године, у складу са чланом 37. став 1. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Члан 18.

Идејно решење за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године у ком је исказан будући пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, чини саставни део овог уговора.

Члан 19.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 20.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

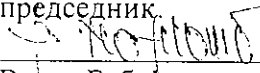
ЗА ГРАД НОВИ САД

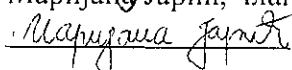
ЗА „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI
SAD

Састанак Комисије окончан је у 11,00 часова.

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
„CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/22
Нови Сад**

Наташа Теофиловић,
председник.


Весна Бабић, члан


Маријана Јарић, члан


Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 14.2.2023. 10:29:56

Резултати претраге

Датум ажурности	13.02.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	21447
Број парцеле	7404
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	307
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ЋИРПАНОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008351651
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/A
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	СТУ GRADNJA LUX DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	2/14/2023 10:29:56 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	189
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Кућни број	42
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	189
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000723368
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	СТУ GRADNJA LUX DOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Делови објекта

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	42
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Пословни простор - Једна просторија
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	43
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	42
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	78
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕТА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJA LUX DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАТЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	42
Број стана	2
Под број стана	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објект део корисна површина [m²]	58
Објект део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJA LUX DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објект - посебан део

Евиденцијски број	4
Број улаза	42
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објект део корисна површина [m²]	72
Објект део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJA LUX DOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	14
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	14
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000723368

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	9
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	9
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОТНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000723368
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/14/2023 10:29:56 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	95
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Тања Петровић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:42:22 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 14.2.2023. 10.42.22

Резултати претраге

Датум ажурности	13.02.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	4067
Број парцеле	7405
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	350
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ЋИРПАНОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJALUX DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	149
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЋИРПАНОВА
-------------	-----------

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:42:22 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Кућни број	44
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	149
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJALUX DOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	18
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	18
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ГАРАЖА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 2/14/2023 10:42:22 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021667323
Назив	CITY GRADNJALUX DOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	БРАЋЕ РИБНИКАР 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	183
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

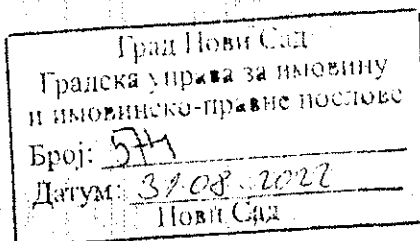
Извештај одштапао : Тања Петровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-01427/2022-0000

Дана: 29.08.2022. године
Нови Сад



Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-020-45/22 од 03.08.2022. године

У вези вашег дописа под горњим бројем достављамо вам записник о процени тржишне вредности непокретности.

Прилог:

- записник о процени тржишне вредности непокретности

Начелник одељења
Драган Ђуровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-01427/2022-0010
Дана: 29.08.2022. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02...96/21) Комисија Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности, Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-020-45/22 од 03.08.2022. године, је утврдила следеће:

Подаци из захтева:

Предмет: Процена тржишне вредности непокретности у јавној својини Града Новог Сада, на адреси Нови Сад, Ћирпанова 42.

Потребно је извршити процену тржишне вредности непокретности за:

- градско грађевинско земљиште, површине 307м²,
 - пословни простор за који није утврђена делатност број 1, површине 43м²,
 - помоћну зграду број 2, површине 14м²,
 - помоћну зграду број 3, површине 9м²,
- све у Новом Саду, улица Ћирпанова 42, катастарска парцела број 7404 К.О. Нови Сад 1, уписано у лист непокретности број 21447 К.О. Нови Сад 1,
уз напомену да је потребно појединачно изразити тржишну вредност по м² за пословни простор, сваки од објеката и земљиште.

Уз захтев достављена је Информација о локацији - супраструктура за парцеле број 7404 и 7405 К.О. Нови Сад 1 у Новом Саду, улица Ћирпанова 42, издата од стране Град Нови

Сад - Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-105/22
15.03.2022. године.

Увидом у Информацију о локацији - парцела број 7404 К.О. Нови Сад 1 у Новом Саду, Ђирпанова 42, утврђено је да је намена земљишта: општеградски центар - вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-4757/2022-01 од 05.04.2022. године	2232-436-03-07842-Е/2022-01 од 21.06.2022. године	2232-436-03-24529-С/2021-01 од 04.12.2021. године
Предмет промета	пословни простор	пословни простор	пословни простор
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	Нови Сад
улица и бр, КП	Шафарикова бр. 39	Јеврејска бр. 13	Новосадског сајма бр.29
Површина	16,00 м ²	22,24 м ²	31,00 м ²
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	183.719,69 дин/м ²	211.311,15 дин/м ²	151.690,19 дин/м ²

просечна тржишна вредност: 182.240,34 дин/м²

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 182.240,34 дин/м².

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-11490/2022-01 од 19.07.2022. године	2232-436-03-28672/2020-1-01 од 25.01.2021. године	2232-436-03-17373-1/2021-01 од 10.08.2021. године
Предмет промета	други објекат или његов посебни део	други објекат или његов посебни део	други објекат или његов посебни део
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	Нови Сад
улица и бр, КП	Устаничка бр. 11	Павлека Мишкине бр. 13	Ђорђа Зличића бр. 51
Површина	19,00 м ²	8,00 м ²	28,50 м ²
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	37.594,04 дин/м ²	39.316,90 дин/м ²	22.251,98 дин/м ²

просечна тржишна вредност: 33.054,30 дин/м²

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 33.054,30 дин/м².

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-04880-Г/2022-01 од 24.03.2022. године	2232-436-03-07414-1/2022-01 од 06.06.2022. године	2232-436-03-23828-Г/2021-01 од 17.11.2021. године
----------------------------------	---	---	---

Предмет промета	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште
место, КО	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1,	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1,	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1,
КП	10327	9890, 108/576 делова	4173/1
површина	2а 42,33м2	59,81м2	5а 84м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	105.011,63 дин/м2	108.005,88 дин/м2	140.911,68 дин/м2

просечна тржишна вредност: 117.976,39 дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 117.976,39 динара.

грађевинско земљиште, површине 307м2 * 117.976,39 дин/м2 = 36.218.751,73 динара
пословни простор, површине 43м2 * 182.240,34 дин/м2 = 7.836.334,62 дин.
помоћна зграда број 2, површине 14м2 * 33.054,30 дин/м2 = 462.760,20 динара
помоћна зграда број 3, површине 9м2 * 33.054,30 дин/м2 = 297.488,70 динара

укупно 44.815.335,25 динара

Процењује се тржишна вредност наведених објеката и земљишта, парцела број 7404 К.О. Нови Сад 1, у укупном износу од 44.815.335,25 динара (381.149,54 евра).

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 29.08.2022. године износи 117,5794 динара.

До овог налаза комисија је дошла упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности ове Филијале Пореске управе, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према одредбама члана 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији.

Комисија

1. Небојина Ђурић
2. - Милан Штрбац
3. Јасмина Пејин

САГЛАСНОСТ

Ја, ИВАНА (Миливој) ПАНТИЋ, из Новог Сада, ул. Пастерова бр.28, ЈМБГ: 0610993805060, власник непокретности уписаних у лист непокретности бр. 10517 К.О. Нови Сад II и то:

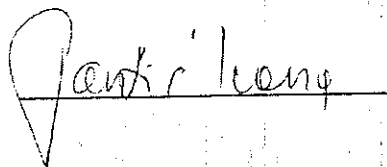
- Двоипособан стан у поткровљу стамбено-пословне зграде, број објекта 3, број улаза 17, евиденциони број 79, број посебног дела објекта 60, у Новом Саду, ул. Аугуста Цесарца бр.17, корисне површине 59 м², изграђеног на катастарској парцели бр.371/1 К.О. Нови Сад II, укупне површине 735 м², од чега је део у површини од 596 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1 м² земљиште под делом зграде, део у површини од 138 м² земљиште уз зграду и други објекат, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Једноипособан стан у поткровљу стамбено-пословне зграде, број објекта 3, број улаза 17, евиденциони број 80, број посебног дела објекта 61, у Новом Саду, ул. Аугуста Цесарца бр.17, корисне површине 41 м², изграђеног на катастарској парцели бр.371/1 К.О. Нови Сад II, укупне површине 735 м², од чега је део у површини од 596 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1 м² земљиште под делом зграде, део у површини од 138 м² земљиште уз зграду и други објекат, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта,

неопозиво изјављујем да сам сагласна да се на наведеним непокретностима успостави заложно право-хипотека првог реда у корист Града Новог Сада, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „CITY GRADNJA LUX“ доо Нови Сад, а који поступак се води пред Градском управом за имовину и имовинско правне послове Града Новог Сада под пословним бројем XXV-020-45/22.

У Новом Саду, дана 08.12.2022. године

Давалац сагласности:

Ивана Пантић



Biljana Gajdobranski, dipl. inž. građ.-master, licencirani procenitelj i sudski veštak
web: nemjeljo@yahoo.com
tel: 064 200 31 83

Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ.-master
licencirani procenitelj
Tel. 064 2003 183

Naručilac procene:
CITY GRADNJA LUX DOO
Novi Sad
MB: 21667323
PIB: 112406511
Zastupnik
Advokat Slađana Uglješin

I Z V E Š T A J

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI

**POSLOVNOG PROSTORA – LOKALA 02, PROJEKTOVANE
POVRŠINE 76,76M2 U PRIZEMLJU STAMBENOG OBJEKTA
(Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup) KOJI JE PREDVIĐEN DA SE GRADI NA
KP. BR. 7404 I 7405 KO NOVI SAD I, UGAO ĆIRPANOVE I BORE
PRODANOVIĆA U NOVOM SADU**

Novi Sad, 06.12.2022. god.

Bj

City gradnja lux doo Novi Sad
Zastupnik advokat Slađana Uglješin

Poštovani,

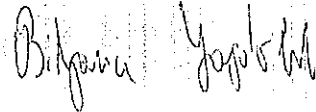
u skladu sa Vašim zahtevom, dostavljam Vam izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti:

poslovnog prostora-lokala lokal 02, projektovan u stambenom objektu spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 74040 i 7405 KO Novi Sad I, ugao Ulice Ćirpanove i Bore Prodanovića u Novom Sadu.

Potvrđujem da ne postoje okolnosti koje bi mogle biti osnov za postojanje sukoba interesa i da ni na koji način nisam povezana sa naručiocem, odnosno vlasnikom nepokretnosti i da nisam bila prethodno angažovana na predmetu procene i stranama koje su bile uključene. Predstavljene analize, mišljenja i zaključci su odraz isključivo pretpostavke i metodologije analize tržišta i predstavlja objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Ukoliko zahtevate bilo kakva dodatna pojašnjenja i pitanja, budite slobodni da me kontaktirate.

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj



NARUČILAC PROCENE I DRUGI POTENCIJALNI KORISNICI IZVEŠTAJA

NARUČILAC: City gradnja lux doo Novi Sad, zastupnik advokat Slađana Uglješin

Procenitelj je angažovan od strane klijenta da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

Rezultati procene vrednosti se ne mogu dostavljati trećim licima i koristiti za neku drugu svrhu. U slučaju da se rezultati procene vrednosti po ovom nalogu koriste za neku drugu svrhu, procenitelj isključuje bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.

PREDMET PROCENE I ADRESA PREDMETA PROCENE

Poslovni prostor-lokal 02, projektovane površine 76,76m², projektovan u stambenom objektu spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 74040 i 7405 KO Novi Sad I, ugao Ulice Ćirpanove i Bore Prodanovića u Novom Sadu.

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Predmetni poslovni prostor je predviđen da se gradi u sklopu objekta na kp. br. 7404 i 7405 KO Novi Sad I. Parcele su izgrađene.

IME PROCENITELJA

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj

SVRHA PROCENE

Na osnovu zahteva naručioca procene, svrha procene je procena tržišne vrednosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

DATUM INSPEKCIJE, DATUM PROCENE I DATUM IZVEŠTAJA

Procenitelj je izvršio spoljašnju inspekciju parcela na kojoj je predviđeno da se gradi objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor dana 05.12.2022. godine. Datum procene je 06.12.2022. godine, a datum izveštaja o proceni je 06.12.2022. godine.

Tom prilikom izvršeno je sledeće:

- spoljašnji pregled parcela,
- sagledana je funkcionalnost i položaj,
- sagledano je trenutno stanje nepokretnosti,
- fotografisanje eksterijera.

Priložena dokumentacija od strane naručioca:

- IDR Idejno rešenje br. E-802/21-IDR od jula 2022. godine, izrađen od strane „STUDIO I“ Novi Sad
- Elektronska verzija lista nepokretnosti za obe parcele eKatastarPublic na dan 06.12.2022. godine.

Datum procene: 06.12.2022. godine

Datum izveštaja o proceni: 06.12.2022. godine

OSNOV VREDNOSTI

Osnov vrednosti je tržišna vrednost.

Definicija tržišne vrednosti:

„Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan

marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom."

- "...imovina može biti razmenjena ..." se odnosi na činjenicu da je vrednost imovine ustvari njena procenjena vrednost, a ne prethodno određena vrednost ili prodajna vrednost. To je transakciona cena koju tržište očekuje da se obavi, uključujući sve ostale parametre definisane Tržišnom vrednošću.

- "...na dan procene..." iziskuje uslov da je procenjena Tržišna vrednost vremenski ograničena i definisana. Pošto se tržišni uslovi i trendovi konstantno menjaju, procenjena vrednost nepokretnosti može biti netačna ili pogrešna u neko drugo vreme. Procenjena vrednost reflektuje stanje na tržištu u vremenskom periodu u kojem je izvršena procena, a ne prošla ili buduća kretanja.

- "...između zainteresovanog kupca..." se odnosi na osobu koja je motivisana, a ne primorana na kupovinu. Ovako definisan kupac nije niti nestrpljiv niti odlučan da izvrši kupovinu pod bilo kojom cenom. Takođe, ovako definisan kupac je onaj koji kupuje u skladu sa realnim tržišnim uslovima i trenutnim tržišnim kretanjima, pre nego u imaginarnim ili hipotetičkim uslovima na tržištu, koja se ne mogu dokazati ili prikazati kao postojana. Potencijalni kupac neće platiti veću cenu nego koju iziskuje tržište. Trenutni vlasnik imovine se podrazumeva kao učesnik i činilac tržišta, zajedno sa ostalima. Procenitelj ne sme da u obzir uzima nerealne pretpostavke koje su vezane za uslove i kretanja tržišta, ali i da preceni tržišne uslove koji su u razumnim granicama.

- "...zainteresovan prodavac..." ne podrazumeva osobu primoranu na prodaju, spremnu da proda za bilo koju cenu, ili osobu koja je spremna da zadrži cenu koja ne podrazumeva razuman iznos pod trenutnim tržišnim uslovima. Zainteresovani prodavac je motivisan da proda imovinu pod tržišnim uslovima i za najbolju cenu koja može da se ostvari na slobodnom tržištu posle određenog marketinga.

- "...transakcija bez konflikta interesa..." je ostvariva između zainteresovanih strana koji nisu u određenom ili posebnom odnosu (npr. Matična i ćerka kompanija ili zakupac i zakupodavac), koji može dovesti do određivanja nerealne cene imovine ili da utiče na procenjenu cenu zbog faktora "posebne cene" (pogledati IVS, poglavlje 3.8). Transakcija pod uslovima tržišne vrednosti je pretpostavljena između strana koje nisu povezane i koje posluju nezavisno jedna od druge.

- "...uz određen marketing..." podrazumeva da se imovina izloži tržištu na najpogodniji način kako bi dovelo do prodaje po najpovoljnijom cenom koja se može postići u skladu sa definicijom Tržišne Vrednosti. Vreme trajanja promocije može da zavisi od tržišnih uslova, a koji moraju dozvoliti da nepokretnost skrene pažnju određenog broja učesnika na tržištu. Period promocije se odnosi na period pre datuma procene.

- "...koji poseduju razuman stepen informisanosti..." podrazumeva da obe zainteresovane strane poseduju dovoljno informacija u vezi sa namenom i karakteristikama imovine, trenutnom i potencijalnom upotrebom, i uslovima tržišta na dan procene. Obe strane podrazumevaju da deluju u cilju zadovoljenja sopstvenih interesa i pronalaženja najbolje cene. Pretpostavlja se da nije u interesu prodavca da proda imovinu na tržištu na kome su cene u padu ili po ceni koja je niža od prosečnih na tržištu. U skladu sa tim, u slučajevima često promenljivog tržišta, i prodavac i kupac će obaviti transakciju u skladu sa najboljim, najtačnijim i najbrže dostupnim informacijama sa tržišta.

- "...bez prinude..." se odnosi na pretpostavku da obe strane motivisane da obave transakciju, a da nijedna strana nije prinuđena da je obavi.

OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmet procene predstavlja poslovni prostor-lokal 02, projektovane površine 76,76m², projektovan u stambenom objektu spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 74040 i 7405 KO Novi Sad I, ugao Ulice Ćirpanove i Bore Prodanovića u Novom Sadu. Procenitelj je raspolagao sa idejnim rešenjem dostavljenim od strane naručioca procene.

Objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor je u projektnoj fazi i za isti nije ishodovana građevinska dozvola niti prijava radova.

Projektovana korisna površina posebnog dela je preuzeta iz dostavljenog idejnog rešenja. Materijalizacija objekta je predviđena od visoko kvalitetnih materijala u skladu sa standardima za izgradnju ovakve vrste objekata, potpuno infrastrukturno opremljen.

Na dan procene, na predmetnim parcelama su izgrađeni objekti. Procenitelj nije izvršio unutrašnju inspekciju objekata koji su trenutno izgrađeni na parceli.

Položaj parcele sa trenutno izgrađenim objektima je prikazana u nastavku:



Izvor: GeoSrbija

LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MAKRO I MIKRO LOKACIJA)

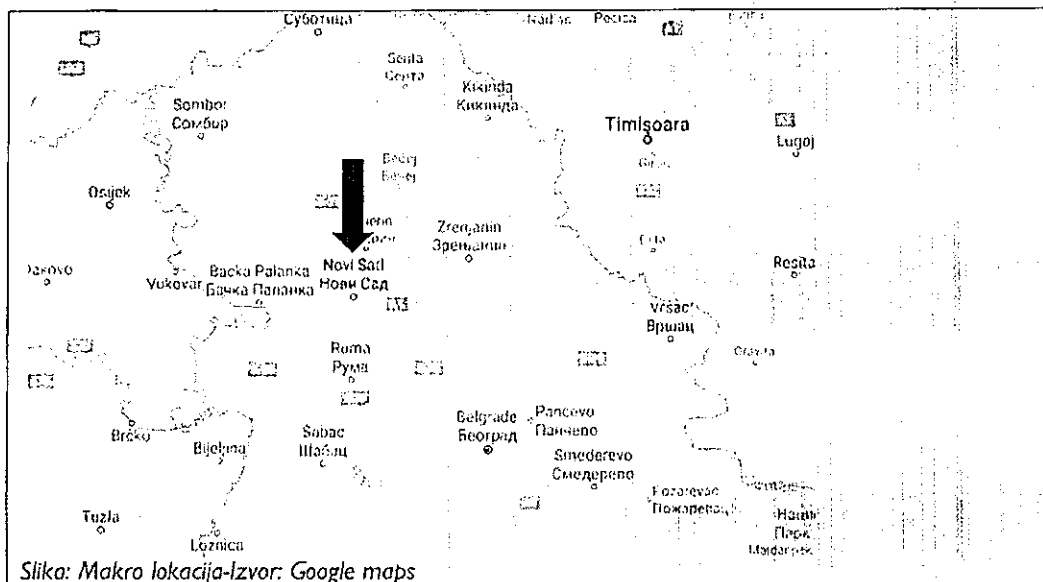
Novi Sad je administrativni, privredni, kulturni, naučni i turistički centar AP Vojvodine, drugi grad po veličini u Srbiji.

Novi Sad se nalazi na levoj obali Dunava u središtu Vojvodine. Nalazi se na severo-istočnoj strani Srbije na magistralnom kanalu Dunav-Tisa-Dunav, raskrsnici kopnenih i vodenih puteva, magistralnoj pruzi Atina-Istanbul-Budimpešta-Prag-Berlin na internacionalnom putu E-5 (budućem putu Koridor 10) udaljen svega 75 km od Beograda glavnog grada Republike Srbije.

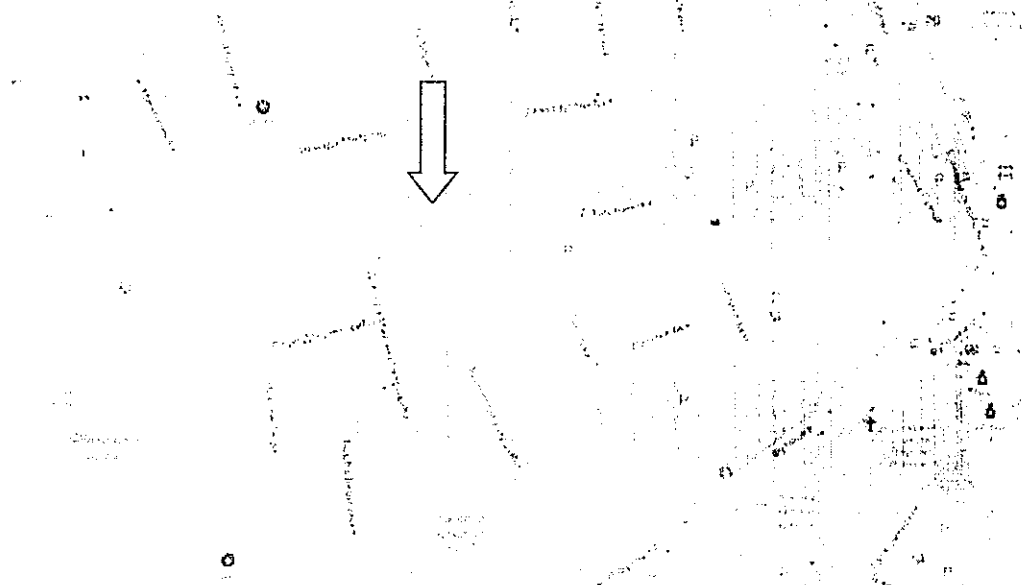
Opštinsko područje Grada Novog Sada okružuju opštine Vrbas, Bački Petrovac, Temerin, Žabalj, Titel, Indija, Sremski Karlovci, Irig i Beočin, čiji stanovnici zajedno sa stanovnicima još nekih opština južnobačkog okruga, gravitiraju ka Novom Sadu.

Novi Sad je atraktivno mesto za život i rad.

JSY



Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu stambeno poslovne zgrade koja je planirana da se gradi na uglu Čirpanove i Ulice Bore Prodanovića. Predmetna lokacija je u samoj blizini Bulevara Oslobođenja. Na Bulevaru Oslobođenja i u njegovoj široj okolini, nalaze se moderne poslovne i stambene zgrade, a duž Bulevara su uređene i prostrane pešačke staze, biciklističke staze i drvoredi. U neposrednoj blizini nalazi se Osnovna škola, Futoška pijaca, Klinički centar Vojvodina.



Predmet procene se nalazi u prvoj zoni.

NAPOMENA: Zona lokacije nepokretnosti je utvrđena u skladu sa zonama sadržanim u Odluci o

utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020).

Handwritten signature

OPIS STANJA U KOME SE PREDMET PROCENE NALAZI

Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu objekta koji je predviđen da se gradi. Naručilac procene na dan procene nije ishodovao građevinsku dozvolu i prijavu radova.

UOCENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE

Predmetni prostor je još u projektnoj fazi, gde je procenitelju dostavljeno idejno rešenje.

KOMENTAR TRŽISTA NEPOKRETNOSTI

Vrednost nekretnine		☐ U porastu	☒ Stabilna	☐ U opadanju
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoka	☒ Srednja	☐ Niska	☐ Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoka	☒ Srednja	☐ Niska	☐ Nepostojeća
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		☐ 3-6 meseci	☒ 6-12 meseci	☐ preko 12 meseci

Procenitelj je mišljenja da je period prodaje do 12 meseci moguć i izvodljiv za predmetnu nepokretnost.

U prethodnom periodu bila je stagnacija u prometu nekretnina u čitavom regionu, ali tokom 2018. i 2019. godine je u regionu počela intenzivnija gradnja i rast na tržištu nepokretnosti. Na to je uticala povećana tražnja prouzrokovana padom kamatnih stopa, ponuda povoljnih kreditnih plasmana od strane banaka i stabilan kurs evra.

Pojava koronavirusa (COVID-19), u vezi čega je 11. marta 2020. godine Svetska zdravstvena organizacija proglasila globalnu pandemiju, uticala je na globalna finansijska tržišta. Mnoge zemlje primenjuju ograničenja putovanja. Pogođene su mnoge tržišne aktivnosti u mnogim sektorima. Trenutni odgovor na COVID-19 znači da smo suočeni sa nizom okolnosti na osnovu kojih treba prosuđivati. Iz tog razloga je izveštavanje o procenjenoj vrednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procene“ prema VPS 3 i VPGA 10 iz RICS Red Book Global. Shodno tome, proceni treba pripisati veći stepen opreza nego što je to obično slučaj, s obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi COVID-19 mogao imati na tržište nekretnina. Shodno tome, preporuka je, da često vršite revizije predmeta procene.

Najznačajniji element koji utiče na ponudu i tražnju, odnosno tržišnu vrednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti.

Bitni elementi tržišne vrednosti nepokretnosti su između ostalog pravni status nepokretnosti (eventualni tereti, nekretnina mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

METODA PROCENE VREDNOSTI

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinostni pristup i troškovni pristup.

KOMPARATIVNA METODA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o

ostvarenim transakcijama. Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

PRINOSNA METODA

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svodenjem na sadašnju vrednost. U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike” primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

TROŠKOVNA METODA

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo. Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

Procenitelj je u proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine koristio komparativnu metodu kao i prinosni metod.

U proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine uzeti su u obzir sledeći pristup-metode procene:

KOMPARATIVNI METOD – PRISTUP DIREKTOG UPOREĐIVANJA PRODAJNIH CENA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama.

Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Ovaj pristup se bazira na principu poređenja, pretpostavke da racionalni kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu, tržišno dostupnu nekretninu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ovaj pristup podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o nekretninama sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja je predmet procene.

Uporedive cene se koriguju za sve razlike (ukoliko postoje) između nekretnine koja je predmet procene i nekretnine koja se koristi u svrhu direktnog poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu predmetne nekretnine.

PRINOSNI PRISTUP

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost.

U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije.

U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike“ (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period.

Metod direktne kapitalizacije

Pristup kapitalizacije prinosa uzima u obzir anticipirani prihod koji se može očekivati u slučaju izdavanja nepokretnosti zakupcima. Procenjeni prihod od zakupa se potom kapitališe tržišno definisanom stopom kapitalizacije kako bi se procenila vrednost nekretnine.

Ova metoda se često koristi kako pri procenjivanju vrednosti komercijalnih nekretnina korišćenih od strane vlasnika tako i za nekretnine koje generišu prihode na osnovu dugoročnih ugovora o zakupu.

PRETPOSTAVKE KOJE SU NAPRAVLJENE

Procenitelj pretpostavlja da u izgradnji samog objekta neće doći, nema ili nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materijala.

Procenitelj pretpostavlja da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materijala opasnih po životnu sredinu.

Procenitelj pretpostavlja da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke.

Tokom izrade izveštaja o proceni vrednosti neće se analizirati promena namene.

Procenitelj pretpostavlja da će sve ugrađene instalacije biti operative i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti.

Procenitelj pretpostavlja kao specijalnu pretpostavku:

- da će se objekat, kao i projektovani poslovni prostor izgraditi
- da će budući predmetni objekat, kao i predmetni poslovni prostor izgraditi u skladu sa dostavljenim idejnim rešenjem
- da je dostavljeno idejno rešenje u skladu sa važećim planom, a u skladu sa propisima i standardima, uključujući zaštitu životne sredine.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u ovom izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja inspekcije nepokretnosti.

ANALITIČKI POSTUPAK KOJI JE SPROVEDEN PRI VRŠENJU PROCENE

KOMPARATIVNI PRISTUP

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativni pristup odnosno komparativnu metodu.

Metod se zasniva na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama za nepokretnosti koje su uporedive sa nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

U postupku procene, procenitelj je prikupio informacije o ponuđenim cenama sličnih nepokretnosti na sajtu Agencija za promet nekretnina i RGZ-a.

Prikazani komparativi nisu nepokretnosti koje je ranije procenjivao procenjivač koji radi i tekući izveštaj, niti nepokretnosti na drugim tržištima.

Analizom sličnih nekretnina, tražene i ostvarene cene za lokale se kreću u rasponu od 1.800 do 2.600 EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, starosti, kvaliteta, funkcionalnosti, veličine i ostalih karakteristika posebnog dela. Tražene cene su usklađenje za odnos tražena / ostvarena cena u visini od 5%.

PREGLED UPOREDIVIH NEPOKRETNOSTI

Nekretnine u ponudi – lokali:

C1 – Poslovni prostor površine 71m², tražena cena 164.800,00 €

C2 – Poslovni prostor površine 60m², tražena cena 125.000,00 €

C3 – Poslovni prostor površine 105m², tražena cena 281.200,00 €

Komparativna matrica je data u nastavku:

**Metodologija
procene**• **KOMPARATIVNA METODA**

Adresa komparativne nekretnine		Spratnost	Ukupna površina (m ²)	prodajna ili ponuđena cena (eur)
C1	Novi Sad - Socijalno	pr	71	164.800
C2	Novi Sad - Železnička ulica	Pr	60	125.000
C3	Novi Sad - centar	pr	105	281.200

PROCENA KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Novi Sad - Socijalno	Novi Sad - Železnička ulica	Novi Sad - centar
Izvor informisanja	oglas	oglas	oglas
Površina po m ² :	71	60	105
Prodajna ili ponuđena cena:	164.800	125.000	281.200
Jedinična cena (EUR/m ²):	2.321	2.083	2.678
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m ²):	2.205	1.979	2.544

KOMPARATIVNA MATRICA

Osobina	Udeo u vrednosti	Komparativni Indeksi					
		Nepokretnost I		Nepokretnost II		Nepokretnost III	
Lokacija	25%	100	25	100	25	100	25
Funkcionalnost	25%	100	25	100	25	100	25
Površina	10%	100	10	100	10	100	10
Starost objekta	10%	100	10	100	10	100	10
Kvalitet gradnje	10%	100	10	100	10	100	10
Posebne osobine	20%	100	20	100	20	100	20
Indeks odnosa	100		100		100		100
Korigovana cena		2.205		1.979		2.544	
Komparativna cena u odnosu na nepokretnosti		2.205		1.979		2.544	
Prosek							2.243
Izračunata jedinična cena (zaokruženo):		2.243					

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, poslovnog prostora – lokala 02, projektovane površine 76,76m², projektovan u stambenom objektu spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 74040 i 7405 KO Novi Sad I, ugao Ulice Ćirpanove i Bore Prodanovića u Novom Sadu, iznosi 2.243,00EUR/m², što ukupno iznosi 172.173,00EUR.

PRINOSNI METOD

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativ pristup, dok je kao kontrolni metod koristio prinosni pristup metodom direktne kapitalizacije, koja je primenljiva ukoliko je nepokretnost koja se procenjuje, dostigla stabilni nivo neto priliva, i kad se ne očekuju značajne promene u budućnosti. Ovu nepokretnost možemo posmatrati kao potencijalnu investiciju koja svom vlasniku može da generiše prihod od izdavanja.

Procenitelj pretpostavlja da neće biti oscilacija na tržištu u narednom periodu.

Prilikom istraživanja tržišta uvideli smo da se rente lokala na predmetnoj lokaciji kreću u rasponu od 14,0 – 33,0 EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, veličine, kvaliteta, funkcionalnosti i drugih karakteristika.

Analiza tržišta poslovnog prostora:

C1.Izvor: Oglas; Novi Sad – Futoška, mesečna renta 550EUR, 27m², 20,4 EUR/m²

C2.Izvor: Oglas; Novi Sad – Bul. Oslobođenja, mesečna renta 4.500EUR, 180m², 25 EUR/m²

C3.Izvor: Oglas; Novi Sad – Doža Đerđa, mesečna renta 600EUR, 30m², 20 EUR/m²

Analizirajući tržište uzimajući u obzir sve rizike na investicije u poslovni prostor, u ovom modelu usvojena stopa prinosa iznosi 9,5%.

Prilikom vrednovanja prihodnom metodom, korišćene su sledeće pretpostavke:

Tržišna zakupnina za izdavanje poslovnog prostora na etaži Pr ulično orijentisan – 20,0 eur/m²

Premija osiguranja imovine: Procenitelj pretpostavlja da će se poslovni prostor osigurati u skladu sa tržišnim uslovima. Prilikom procene koristili smo neto korisnu površinu za izdavanje.

PRINOSNI PRISTUP

DIREKTNJA KAPITALIZACIJA PRINOSA			
Obračun prihoda od zakupa	Neto korisna površina za izdavanje (m ²)	EUR/m ²	EUR / godišnje
Poslovni prostor - Pr	76,76	20,00	18.422
Zauzetost (%)			95%
Efektivni prihod od zakupa			17.501
Troškovi nepokriveni od strane zakupca	%		EUR
Osnova za obračun osiguranja			77.000
Porez na imovinu	0,40%		292
Premija osiguranja imovine	0,10%		77
Opex i Capex nepokriven na teret zakupodavca	2,00%		350
Ukupno			719
Neto operativni prihod od zakupa			16.782
Stopa kapitalizacije - All risk yield			9,5%
Kapitalizovana vrednost			176.655
Provizija za izdavanje - Jednokratno - Jedna mesečna renta	8,33%		1.458
Finalno procenjena vrednost (zaokružena)			175.000
Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost dobijena prinosnom metodom iznosi 175.000 EUR.			
Procenitelj usvaja tržišnu vrednost procenjenju prinosnom metodom.			
Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost poslovnog prostora – lokala 02, projektovane površine 76,76m ² , projektovan u stambenom objektu spratnosti Po2+Po1+Pr+5+Pk-Dup, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 74040 i 7405 KO Novi Sad I, ugao Ulice Ćirpanove i Bore Prodanovića u Novom Sadu, iznosi 2.280,00EUR/m ² , što ukupno iznosi 175.000,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,2907 RSD na dan 06.12.2022 iznosi 20.525.872,50 RSD			

MISLJENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Na osnovu analize, procenitelj je mišljenja da procenjena tržišna vrednost predmetne nepokretnosti ukupno iznosi:

175.000,00 EUR,

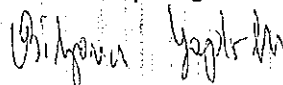
što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,2907 RSD iznosi:

20.525.872,50 RSD

U Novom Sadu, 06.12.2022. godine

Procenitelj

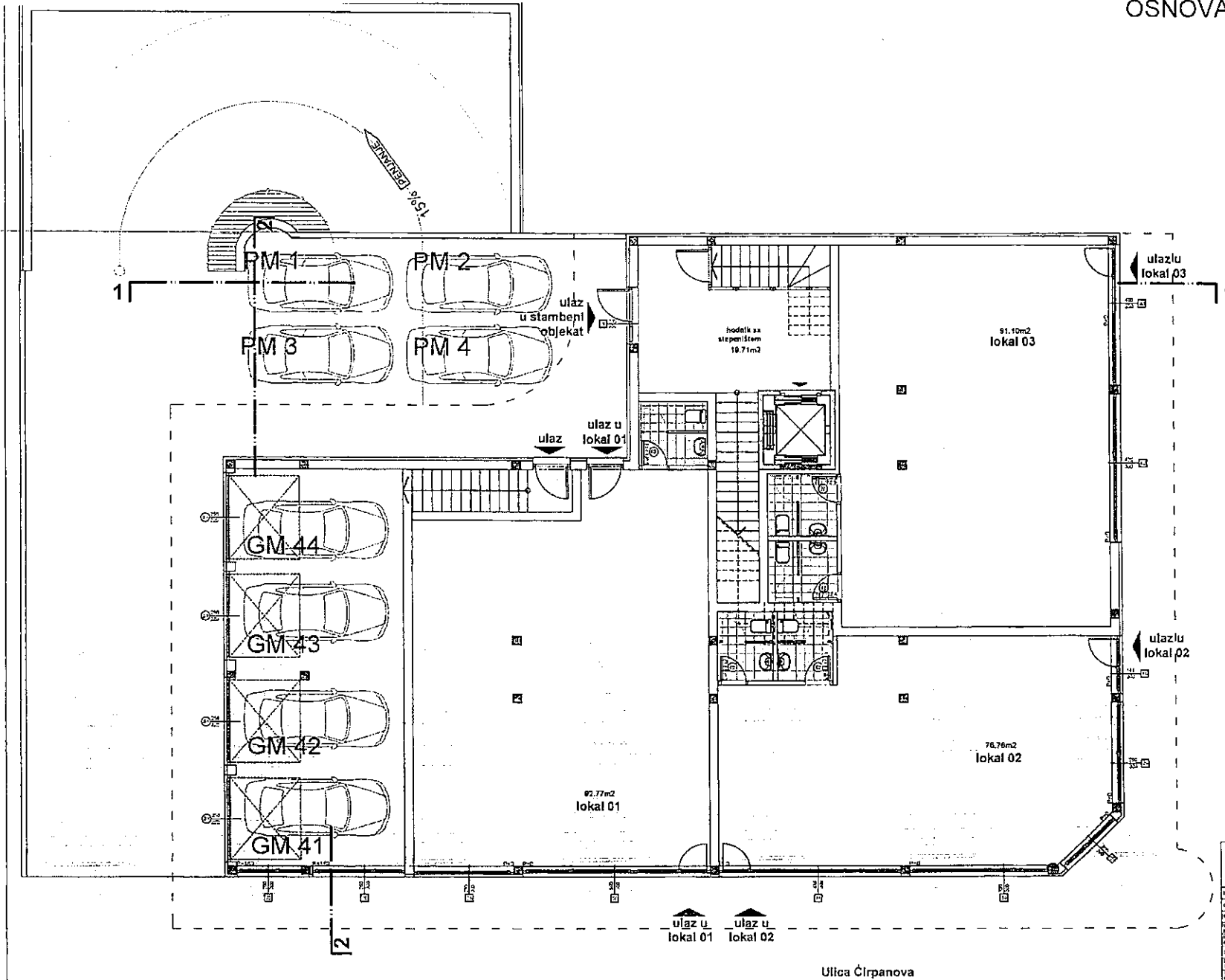
Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master



PRILOG:

1. Izvod iz IDR Idejno rešenje br. E-802/21-IDR od jula 2022. godine
2. Podaci sa sajta Agencija za promet nekretnina
3. Kopija licence procenitelja

1:100

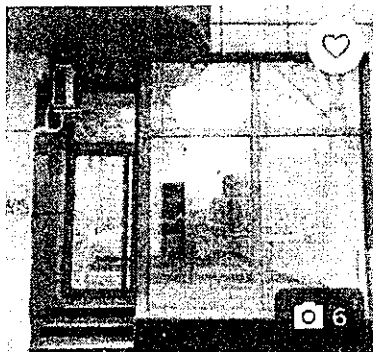


Ulica Čirpanova

[illegible]

ISTRAŽIVANJE TRŽIŠTA – IZDAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

C1: <https://www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora/futoska-gradske-lokacije-novi-sad>



550 € / mesečno

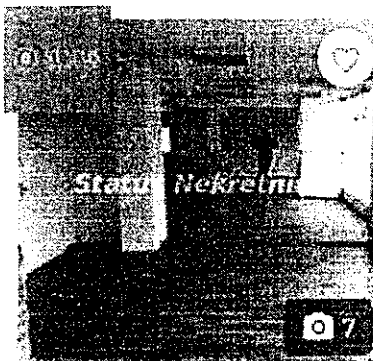
lokal • 27m² • prizemlje

FUTOŠKA 36

Futoška, Gradske lokacije, Novi Sad

lokal za izdavanje. Prostrano, Futoška 36, 27 m², na prizemlju, blizu ul. Slonje. Dobro održano, Centar

C2: <https://www.4zida.rs/izdavanje/poslovni-prostor/novi-sad/oglas/bulevar-oslobodjenja/62a346e849b4d236337d64a3>



4.500 €

lokal • 180m² • prizemlje

BULEVAR OSLOBODENJA

Gradske lokacije, Novi Sad

C3: <https://www.4zida.rs/izdavanje/poslovni-prostor/novi-sad/oglas/doza-djerdja-24/63697324ecac3219e104f876>



600 € / mesečno

lokal • 30m² • prizemlje

DOZA DJERDJA 24

Grbavica, Gradske lokacije, Novi Sad

lokal za izdavanje. Namješteno, Grbavica, 30 m², na prizemlju, blizu ul. Slonje. Dobro održano, Centar



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-02650/2010-03
Датум: 6.7.2011. год.
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднела Гајдобрански Биљана за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Гајдобрански (Недељко) Биљана, мастер, адреса: Словачка 17, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: грађевинарство и процена тржишне вредности некретности

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-03375/2021-16

20. мај 2021. године

Кнеза Милоша 20

Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Биљане Гајдобрански за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БИЉАНИ ГАЈДОБРАНСКИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2703964805030

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности

регистарски број: 106.

на период од три године и важи до 19. јуна 2024. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2021. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 106 од 19. јуна 2018. године) и уз захтев је доставила документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложену и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.990,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

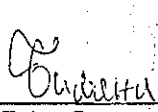
Саша Стеваковић

Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер,
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
вештака „Војводина“ Нови Сад
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
е-маил: nemjeljo@yahoo.com

ОМОТ НАЛАЗА ВЕШТАКА
ВАНСУДСКИ ПРЕДМЕТ

Парцела број 7404 К.О. Нови Сад I
Ђирпанова 42, Нови Сад

На захтев: пуномоћника, адвокат Слађана Угљешин из Новог Сада


Гајдобрански Биљана
дипл. инж. грађ-мастер
Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству

У Новом Саду,
Дана 30.06.2022.године

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

По захтеву наручиоца, задатак вештачења је утврђивање сувласничких удела на парцели, а у односу на сувласничке делове на објектима број 1, 2 и 3 у Новом Саду, Ћирпанова 42, парцела број 7404 К.О.Нови Сад I, у складу са подацима уписаним у Катастар непокретности.

ИЗВЕШТАЈ

1. Парцела број 7404 К.О. Нови Сад I

Резултат претраживања парцела

Претраживање извршено у Катастру непокретности у Новом Саду

Датум:

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број делова	Површина делова	Врста земљишта	Власник	Површина
7404	1	181 ТИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД СТРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂАНСКОК ЗЕМЉИШТЕ	181
7404	2	14 ТИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД СТРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂАНСКОК ЗЕМЉИШТЕ	14
7404	3	9 ТИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД СТРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂАНСКОК ЗЕМЉИШТЕ	9
7404	4	95 ТИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ УГРЕВАЊИ И ДРУГИ ОБЈЕКТИ	ГРАДСКО ГРАЂАНСКОК ЗЕМЉИШТЕ	95

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраним делову парцеле)

Број парцеле	Број делова	Врста објекта	Површина	Власник
7404	42	109 СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	43	ОБЈЕКАТ ПРЕДМЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНОГ КРЕТАЊА

Посебни делови изабраних објеката

Број парцеле	Број делова	Врста објекта	Површина	Власник
1	42	1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА АКЦИЈУ УГРЕВАЊА ДЕПОРТАЦИЈА	43
2	42	1	СТАН	78
3	42	2	СТАН	58
4	42	3	СТАН	72

Регистарски број документа: 14008/2022

У Катастру непокретности на предметној парцели су уписани објекти број 1, 2 и 3.

У објекту број 1, стамбено-пословна зграда, уписани су посебни делови и то:

- Пословни простор нето површине 43м² у власништву Града Новог Сада
- Стан број 1 нето површине 78м² у власништву CITY GRADNJA LUX
- Стан број 2 нето површине 58м² у власништву CITY GRADNJA LUX
- Стан број 3 нето површине 72м² у власништву CITY GRADNJA LUX

Објекат број 2, помоћна зграда површине габарита 14м² у власништву је Града Новог Сада.

Објекат број 3, помоћна зграда површине габарита 9м2 у власништву је Града Новог Сада.

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Зграда број 1 – стамбено-пословна зграда

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА 1		
Редни број	ПОСЕБАН ДЕО ОБЈЕКТА 1	Корисна површина (m ²)
1.	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР БРОЈ 1	43
2.	СТАН БРОЈ 1	78
3.	СТАН БРОЈ 2	58
4.	СТАН БРОЈ 3	72
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1 НЕТО		251

Зграда број 2 и 3 – помоћне зграде

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА		
Редни број	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ	Површина (m ²)
1.	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ БРОЈ 2	14
2.	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ БРОЈ 3	9
УКУПНА ПОВРШИНА ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА БРУТО		23
УКУПНА ПОВРШИНА ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА НЕТО		20,7

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА објеката: 271,70м2

Нето површина објеката у власништву CITY GRADNJA LUX износи 208м2.

Нето површина објеката у власништву Града Новог Сада износи 63,7м2.

2. Сувласнички удели на парцели

Власник	површина (m2)	Идеални део	Површина парцеле (m2)	површина удела (m2)	Власништво на парцели у уделима
CITY GRADNJA LUX	208	0,76555	307	235,02	235/307
Град Нови Сад	63,7	0,23445	307	71,98	72/307
	271,7	1	307	307	1

МИШЉЕЊЕ

На основу уписа власништва у Катастар непокретности, вештак даје мишљење на постављени задатак:

- реални део сувласника на парцели број 7404, укупне површине 307м², К.О.Нови Сад I, износи:
 - CITY GRADNJA LUX је сувласник на парцели у уделу 235/307
 - Град Нови Сад је сувласник на парцели у уделу 72/307.

У Новом Саду
30.06.2022.године

Биљана Гајдобрански
Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ.мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 8:51:30

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5857755d-c671-4a05-a423-a71ef14f499b
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m ² :	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	189

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	СІТУ GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	42
Кућни подброј:	
Површина m ² :	189

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЂИРПАНОВА
Број улаза:	42
Евид. број:	1
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	0
Корисна пов. m ² :	43
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 8:53:20

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c2d555ff-c5a6-46c1-972f-27ac8b0d4927
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m²:	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	189

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	СГТУ GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	42
Кућни подброј:	
Површина m²:	189

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Број улаза:	42
Евид. број:	2
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	0
Корисна пов. m ² :	78
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

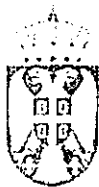
Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка посебног дела

Датум:	16.6.2021. 13:17:00
Број предмета:	952-02-6-226-57275/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ЈЕ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА БР.ОПУ:2114-2021; ПОДНОСИЛАЦ ЈБ СИНИША СОРО; ВРЕМЕ 13;17

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 8:54:54

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0e131997-b77e-42f9-aa43-f7a3f21fc1ca
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m²:	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	189

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	42
Кућни подброј:	
Површина m²:	189

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Број улаза:	42
Евид. број:	3
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	2
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	0
Корисна пов. m ² :	58
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 8:57:50

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	30089ef0-c1a0-4be4-9e4c-00c86ba1f539
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m²:	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	189

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	СГТУ GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	42
Кућни подброј:	
Површина m²:	189

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Број улаза:	42
Евид. број:	4
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	3
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	0
Корисна пов. m ² :	72
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 9:01:28

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ba48d63f-4cf0-47ba-b46d-eeaa7c321ca7
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m ² :	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	14

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	14

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21447

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.7.2022. 9:03:33

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	418f4639-d3bb-4984-a94e-bc9c3a09c663
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:59
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7404
Површина m ² :	307
Број листа непокретности:	21447

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	9

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА
Назив:	CITY GRADNJA LUX DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ОБЈЕКТА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	ЋИРПАНОВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	9

Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-02650/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. гласник Републике Србије», број 33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднела Гајдобрански Биљана за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Гајдобрански (Недељко) Биљана, мастер, адреса: Словачка 17, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: грађевинарство и процена тржишне вредности некретности

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл. 11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у складу са чланом 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запошлење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-105/22
Дана: 15.03.2022. године
Н О В И С А Д
ЗВ/АК

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 - Одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), на основу Плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 52/21), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16 и 54/20) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-449 од 16.12.2021.године, поступајући по захтеву CITY GRADNJA LUX DOO из Новог Сада, Улица браће Рибникара бр.2, које заступа Јелена Сокић, адвокат у Новом Саду, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 7404 и 7405 К.О. НОВИ САД I У НОВОМ САДУ,
УЛИЦА ЋИРПАНОВА БРОЈ 42-44**

Целина, односно зона у којој се налази
- општеградски центар

Намена земљишта
- општеградски центар – вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели спратности П+5+Пк

Регулационе и грађевинске линије
- регулациона линија – према графичком прилогу
- грађевинска линија – према графичком прилогу

Правила грађења

**Извод из ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И
ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ**

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела, ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица. Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину се могу припојити суседној парцели која има излаз.

10.3.1. Вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели

Планира се изградња објеката на сопственој парцели, у прекинутом или непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката, који на тај начин формирају затворене или полузатворене блокове.

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У улицама Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој, у приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

Спратност објеката од П+2+Пк до П+3+Пк за вишепородично становање средњих густина и од П+4+Пк до П+6+Пк за вишепородично становање великих густина. Изузетак од овог правила чине постојећи и планирани објекти у Улици цара Уроша чија је планирана спратност П+1+Пк. За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања! Објекти уз улице: Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој планирају се са већом спратном висином приземла до 4 м. Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или равним у зависности од непосредног окружења, а у складу са Сликама број 1 и Сликама број 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције! Висина назитка је 1,60 м.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектоваги и симетрично повучену (за 1,2 м) завршну етажу, са плитким лименим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).

Такође на овом простору планирају се и цилиндрични (лучни) кровови. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 см. Радијус крона се утврђује у односу на ширину габарита објекта, а у оквиру пројекције попречног пресека косог крова са назитком од 1,60 м. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа.

Цилиндрични (лучни) кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 м, односно као описан око пројекције попречног пресека косог крова са назитком 1,6 м. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа. Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању. Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта
- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)
- предметна парцела није грађевинска парцела. Потребно је формирати грађевинску парцелацију у складу са планом

Инжењерско – геолошки услови (клизиште и сл.):
- степен сеизмике - VIII.

Посебни услови
- Нема посебних услова

Графички прилози
- лист број 1 - Ситуациони план R 1:1000
- лист број 2 - Извод из плана - план намене површина R=1:500;
- лист број 3 - Извод из плана - план саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката R=1:500;
- лист бр.4 - Извод из плана-план регулације површина јавне намене R=1:500

Напомена: /

Ова информација о локацији важи док је на снази план на основу којег је издата.

У складу са Одлуком о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13 - решење о усклађивању динарских износа, 24/14 - решење о усклађивању динарских износа 74/16 и 42/18) по тарифном броју 3 и тарифном броју 25 наплаћена је такса на захтев и списе и радње у износу од 3.100,00 динара.

У складу са Законом о републичким административним таксама ("Службени гласник РС" број 43/2003, 51/2003-испр. 61/2005, 101/2005-др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. износ, 55/2012- усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014- усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ и 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21), према тарифном броју 1 и тарифном броју 1716 наплаћена је такса на захтев и такса за издавање информације о локацији у износу од 3.240,00 динара.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

Марица Милинковић, дипл. инж. грађ.



ЈП "УРБАНИЗАМ"

Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
21 000 Нови Сад

Број: 146 938 / 22

Градска управа: V-353-105/22

Нови Сад 25.02.2022

На основу члана 53 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) и на основу члана 6, став 3, алинеја 14 Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању Радне организације "Урбанизам" Завод за урбанизам у Новом Саду, као јавног предузећа ("Службени лист Града Новог Сада", број 47/16) ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, Нови Сад издаје:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ - СУПРАСТРУКТУРА

На захтев CITY GRADNJA LUX DOO

из Новог Сада, Браће Рибникара бр.2

Парцела број 7404 и 7405

у К.О. Нови Сад I

у Новом Саду

улица Ђирпанова бр.42-44

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ; НОВОСАДСКОГ
САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/21)

Целина, односно зона у којој се налази

- општеградски центар

Намена земљишта

- општеградски центар- вишепородично становање на сопственој
грађевинској парцели, спратности П+5+Пк

Регулационе и грађевинске линије

- регулациона линија - према графичком прилогу
- грађевинска линија - према графичком прилогу

Правила грађења

Опширније на странама бр.3, 4 и 5

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- према приложеном изводу из плана;

водна инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација".

енергетска инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

електронске комуникације

Локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Услове прикључења прибавити од надлежног оператора.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Предметна парцела није грађевинска парцела. Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са планом;

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- нема посебних услова

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план R=1:1000;
- лист бр.2 - Извод из плана - план намене површина R=1:500;
- лист бр.3 - Извод из плана - план саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката R=1:500;
- лист бр.4 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене R=1:500;

Напомена:

Ова информација важи док је на снази план на основу којег је издата.

Обрадили:

Јована Миловић, маг.инж.арх.

Немања Јовановић, дипл.прае.

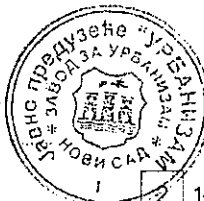
Достављено:

1. Градској управи за урбанизам Н. Сад
2. архиви

Контролисао:

Душан Радомировић, маг.м.енад.

Помоћник директора за УУ
Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.



Директор
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

"II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Урбанистичка целина 4

Четврта целина обухвата југозападни део простора Плана, окружена је улицама: Бранислава Нушића, Футошке, Николе Тесле и Ђорђа Бешлина. У оквиру овог простора прожимају се различите намене. Највећи део простора намењен је општеградском центру, предшколској установи и породичном становању.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Стационарни саобраћај

Решавање мирујућег саобраћаја планира се у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле и у оквиру попречних профила улица, као улични паркинзи.

Паркирање возила за кориснике планираних вишепородичних објеката, мора бити решено на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место за путничке аутомобиле на један стан, а за остале намене минимално једно паркинг или гаражно место на 70 m² бруто површине. По истим нормативима, потребно је обезбедити паркирање бицикала.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату Плана, потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон) да, ако приликом извођења грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања прекину радове и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузму мере да се налаз не уништи и оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

5.2. Заштита природних добара

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела, ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину се могу припојити суседној парцели која има излаз.

10.3.1. Вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели

Планира се изградња објеката на сопственој парцели, у прекинутом или непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката, који на тај начин формирају затворене или полузатворене блокове.

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У улицама Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ђирпановој, у приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.



На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

Спратност објеката од П+2+Пк до П+3+Пк за вишепородично становање средњих густина и од П+4+Пк до П+6+Пк за вишепородично становање великих густина. Изузетак од овог правила чине постојећи и планирани објекти у Улици цара Уроша чија је планирана спратност П+1+Пк.

За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Објекти уз улице: Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој планирају се са већом спратном висином приземља до 4 m.

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или равним у зависности од непосредног окружења, а у складу са Сликаом број 1 и Сликаом број 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је 1,60 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (за 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).

Такође на овом простору планирају се и цилиндрични (лучни) кровови. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, а у оквиру пројекције попречног пресека косог крова са назитком од 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа. Цилиндрични (лучни) кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 m, односно као описан око пројекције попречног пресека косог крова са назитком 1,6 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа. Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

Код намене становања максимална висина пода приземља је 1,20 cm изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објеката.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 60 m² нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 m².

Паркирање се обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга и приземних гаража у дну парцеле, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000, где су дефинисане зоне изградње. Извођење приземних гаража није обавезно, могуће је и извођење само отворених паркинга.

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 m² бруто површине за пословање.

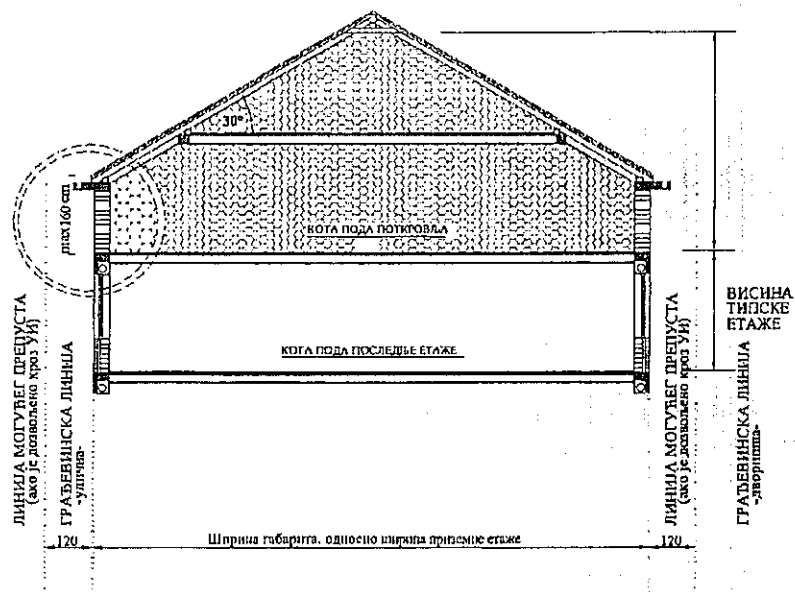
Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 × 4 m.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

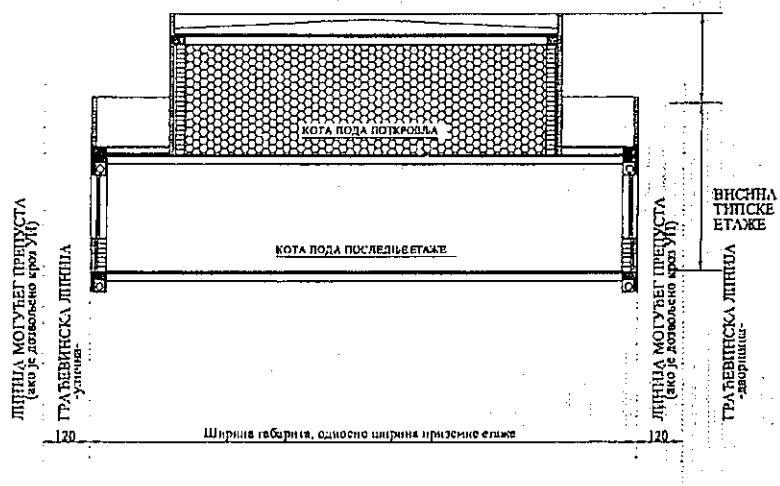
Пре почетка изградње нових објеката, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се Планом задржавају.

За пешачке или пешачко-колске пасаже који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза."





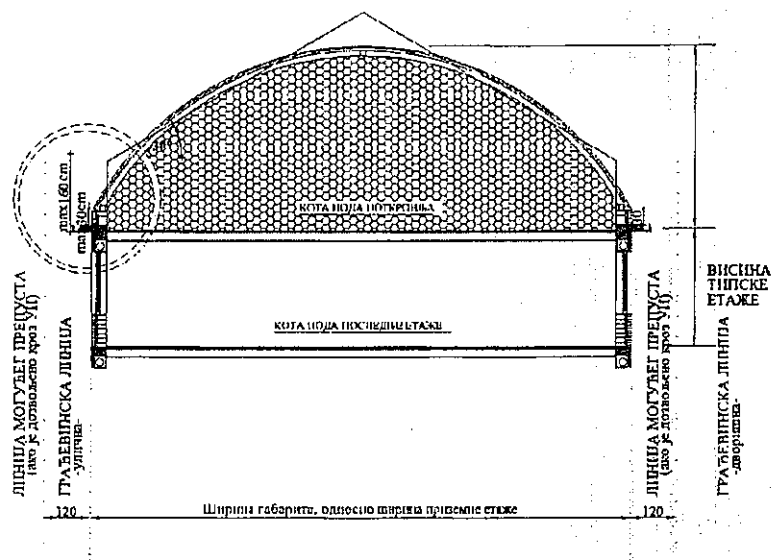
Слика број 1: Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек



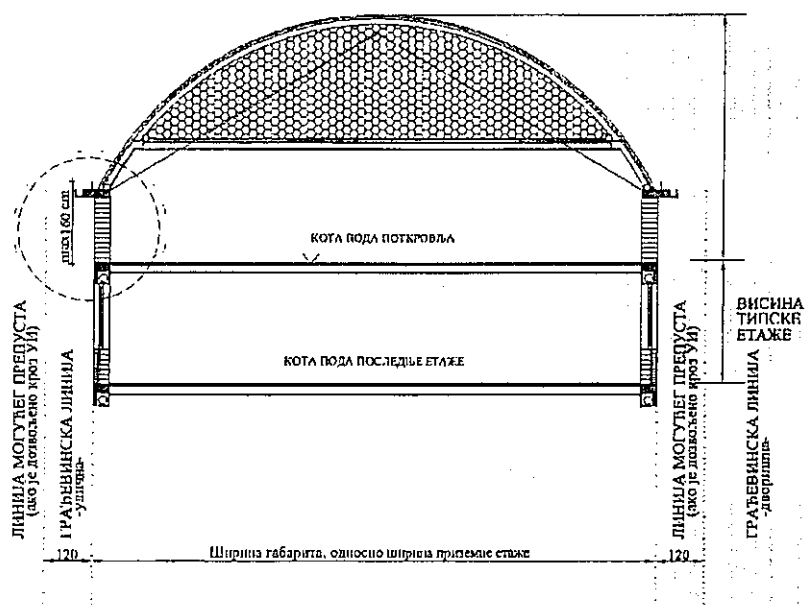
Слика број 2: Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек



[Handwritten signature]

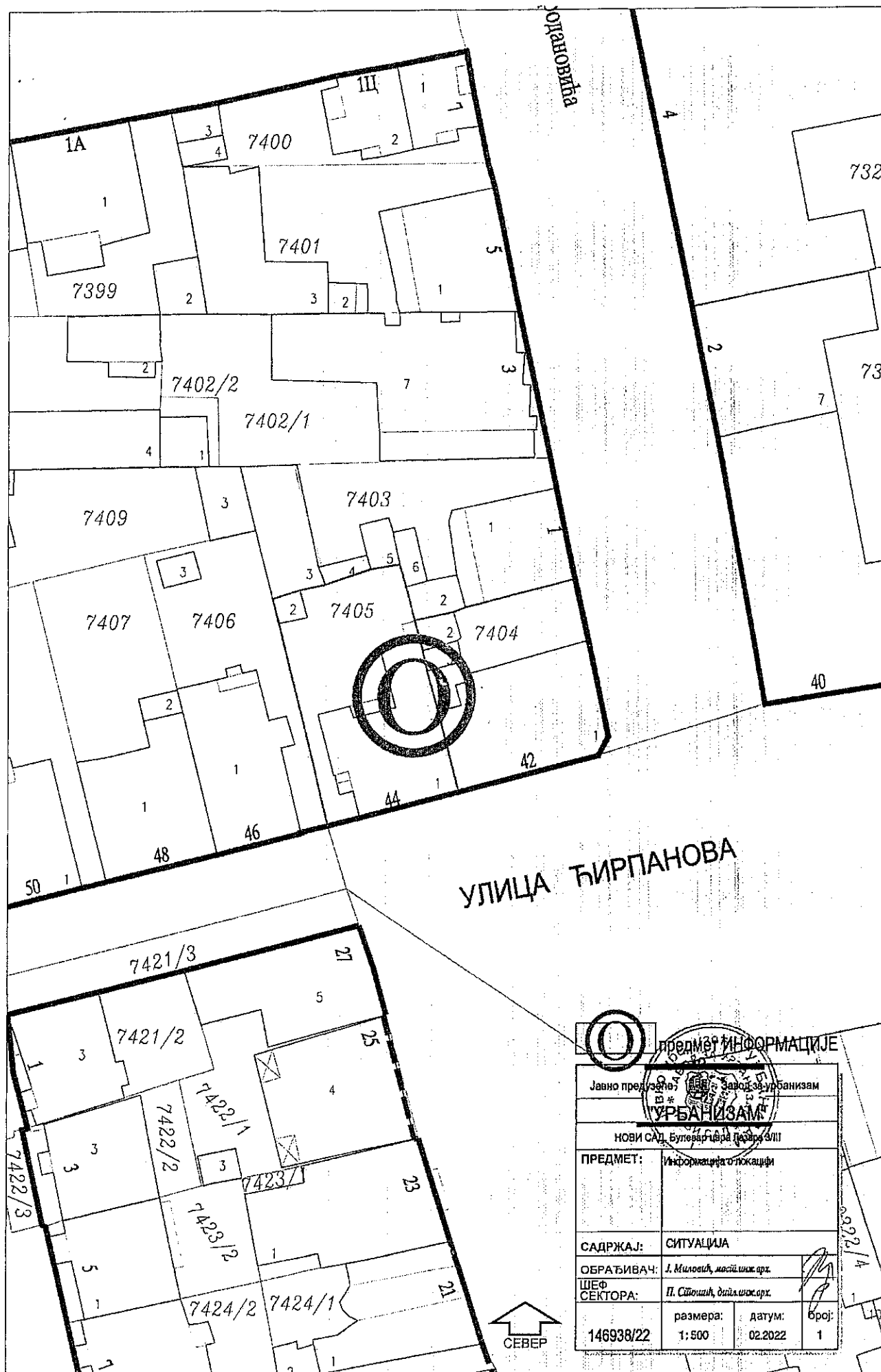


Слика број 3: Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек

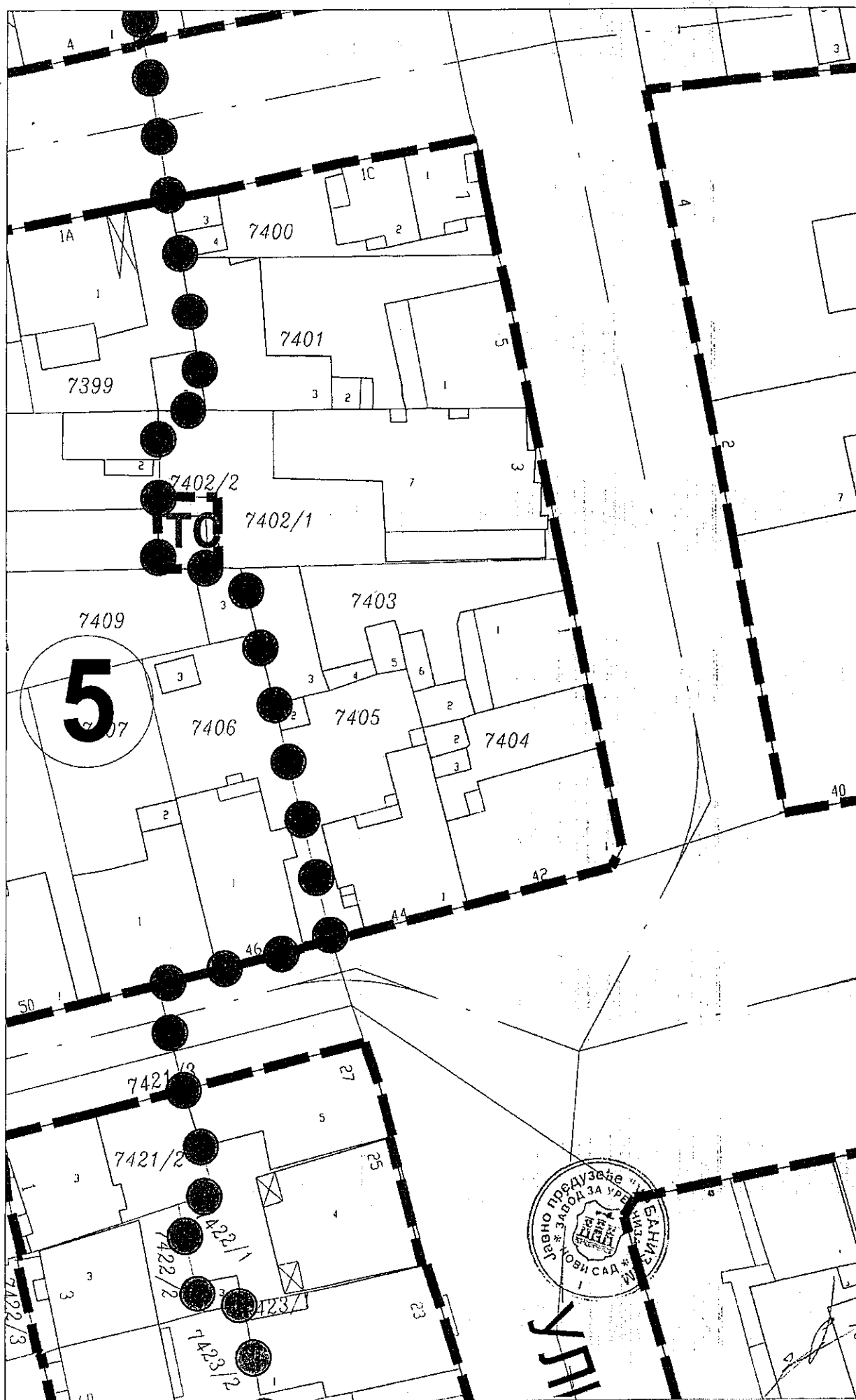


Слика број 4: Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) кровова назитком – карактеристичан попречни пресек





предмет ИНФОРМАЦИЈЕ Јавно предузеће: УРБАНИЗАМ Завод за урбанизам НОВИ САД, Булевар Гледач 4/II			
ПРЕДМЕТ:		Информација о локацији	
САДРЖАЈ:		СИТУАЦИЈА	
ОБРАЂИВАЧ:		Ј. Миловић, мајстор арх.	
ШЕФ СЕКТОРА:		П. Стојишић, дипломирани арх.	
146938/22	размера: 1:500	датум: 02.2022	број: 1



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

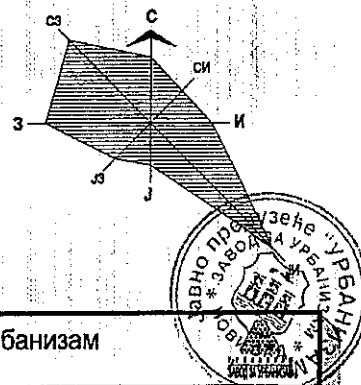
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (од П до П+1+Пк)
	ОПШЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ (од П до П+3+Пк)
	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (од П+2+Пк до П+4+Пк)
	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА (П+4+Пк до П+6+Пк)
	КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (до П+2)
	КОМПЛЕКС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (П+1+Пк)
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА (П+2)
	ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА "ЈОДНА БАЊА"
ЦС	ЦРПНА СТАНИЦА
ТС	ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

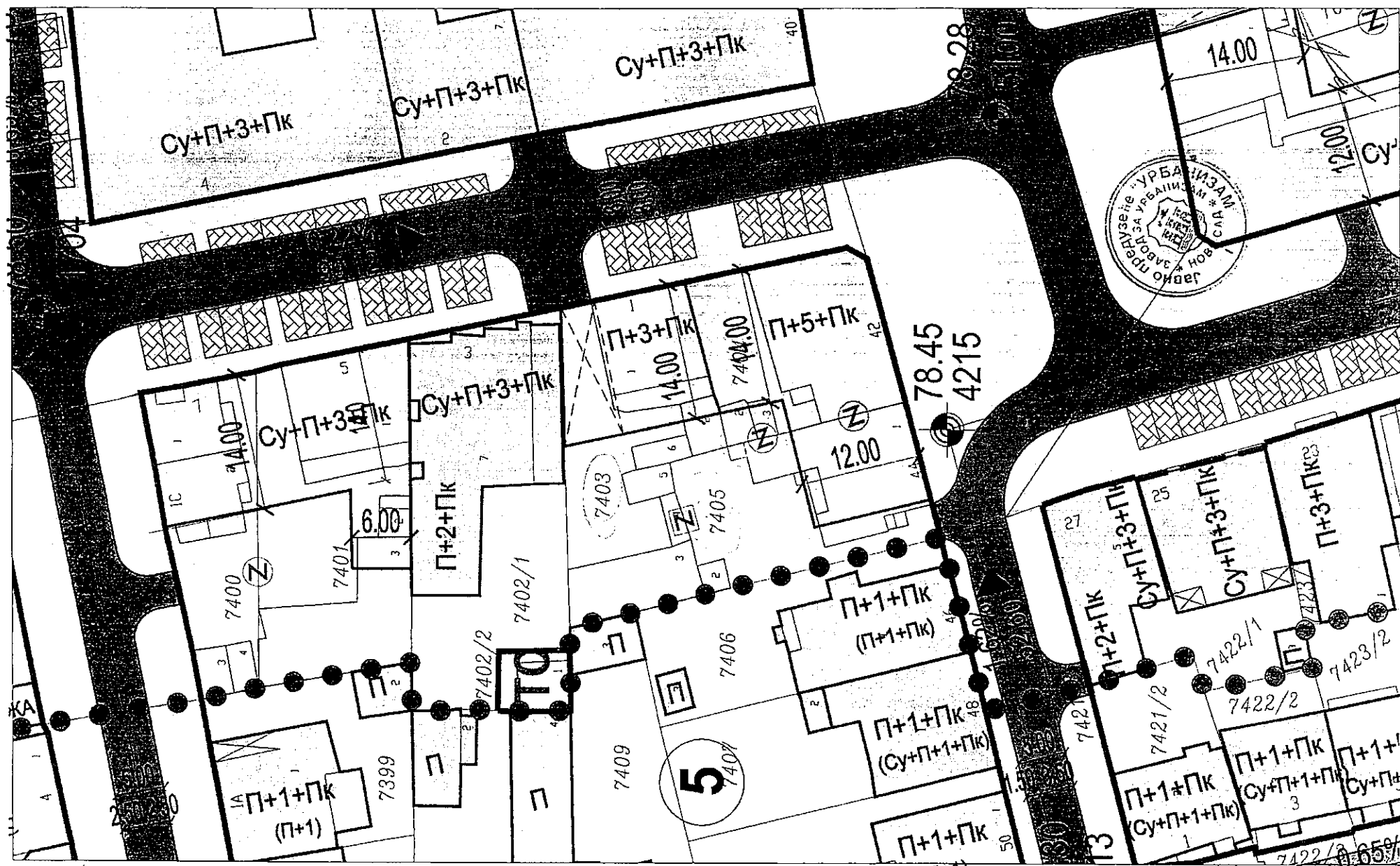
ЦЕЛИНА СА УРБАНИСТИЧКОМ ЗАШТИТОМ ПРОСТОРА

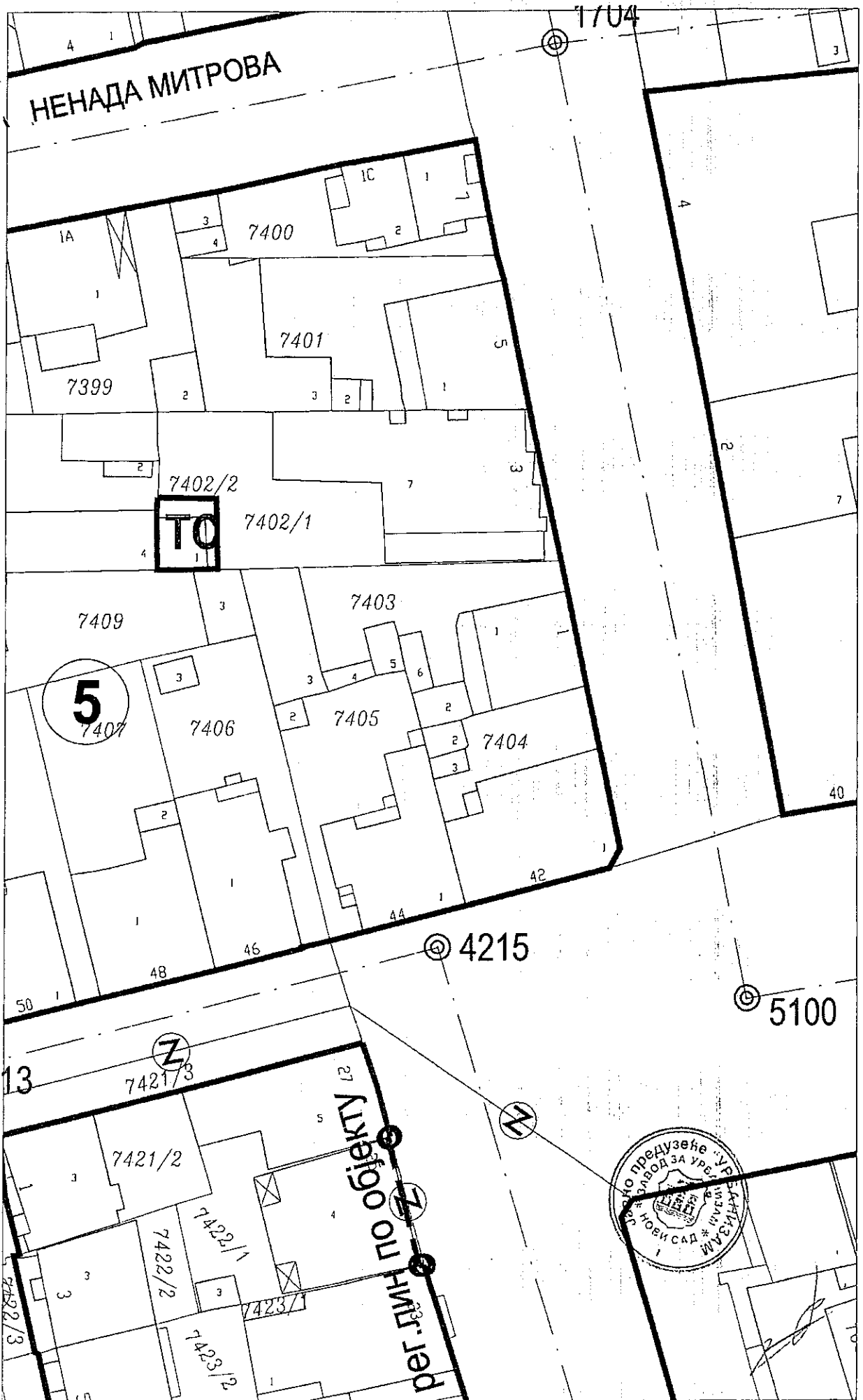
- ① - ⑬ БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III							
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА			
ОБРАЂИВАЧ	И.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх. М.ГОЛУШИН-МИЋИЋ, техн.врх.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.врх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:	
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.врх.		1.3.15/19	10. 2021.	1:2500	2	





ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА
	КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ
	КОМПЛЕКС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
	КОМПЛЕКС СА КУЛТУРНИМ, ОБРАЗОВНИМ И ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈЕМ
	ЗДРАВСТВО ("ЈОДНА БАЊА")
	ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

ТС

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

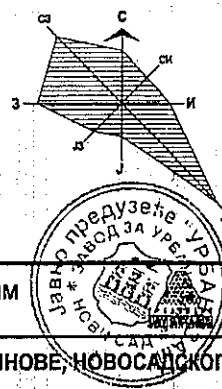
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА
- ГРАНИЦА КАТАРСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



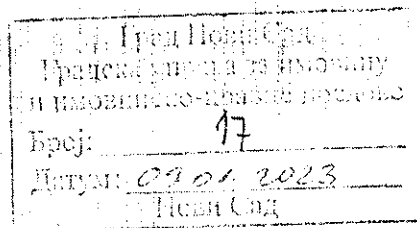
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И. КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
ОБРАЂИВАЧ	М. МАЉКОВИЋ-ГЛИГОРОМ, дипл.инж.град. Ј. БОЛТИЋ, геом.техн. М. ГОЛУШИЊ-МИЋИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:	
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.врх.		1.3.15/19	10. 2021.	1:1000	4	





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-2533/2022-0010
Дана: 04.01.2023. године
Нови Сад



ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКЕ ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
НОВИ САД
НАРОДНОГ ФРОНТА 53

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени тржишне вредности непокретности

ВЕЗА: Ваш број XXV-020-45/22 од 26.12.2022. године

У вези ваших захтева број XXV-020-45/22 од 26.12.2022. године достављамо вам записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-2533/2022 од 04.01.2023. године.

Прилог :
- Као у тексту

Зто
Борислава Тркуља

Начелник Одељења
Драган Вуровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-2533/2022-0010
Дана: 04.01.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...и 86/19) Комисија Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву Група за контролу издвојених активности малих локација Бор број 027-432-01-01262/2022-0000 од 27.09.2022. године за процену тржишне вредности непокретности, сачињава:

ЗАПИСНИК
о процени тржишне вредности некретнина

Предмет процене је:

- Стан, А.Цесарца, стан 60, површине 59м², поткровље
- Стан, А.Цесарца, стан 61, површине 41м², поткровље

Приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, комисија се придржавала Упутства о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права, донетог од стране директора Пореске управе дана 01. 07. 2019 године.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-09047-м/2022 од 31.03.2022. године	2232-436-03-07598-Б/2022-1 од 18.04.2022. године
Предмет промета	стан	Стан
Место, КО	Нови Сад	Нови Сад
Улица и бр.КП	А.Цесарца 17	А.Цесарца 9
Површина	57,00м ²	33,00 м ²
Утврђена тржишна вредност у дин./м ²	259.051,76 динара/ м ²	202.684,88 динара/ м ²

процењује се вредност стана рачунањем просечне вредности у износу од 230.808,32 динара/ м².

Овај записник је сачињен у три примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, а остали се задржавају у списима предмета.

Чланови Комисије:

1. Борислава Тркуља

2. Марко Селаковић

3. Милош Шарић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02217/2022-0010
Дана: 25.11.2022. године
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-020-45/22 од 21.11.2022. године

У вези вашег захтева под горњим бројем, у којем тражите да извршимо процену тржишне вредности будућег пословног простора, обавештавамо вас да Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад не врши процене будућих објеката.

М Начелник одељења
Драган Ђуровић



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр. 7
Број: 446-06-021-001762/2022-01
Датум: 22.08.2022.
Н.Та.(Ј.П.)

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 566
Датум: 22.08.2022
Нови Сад

Вежа: XXV-20-45/22

Република Србија
АП Војводина
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Трг слободе бр. 1, Нови Сад

Предмет: Потврда

У вези са вашом допуном под горњим бројем од 19.08.2022. године, поднетом Агенцији за реституцију Републике Србије, обавештавамо вас следеће:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да следеће непокретности постојеће на КП бр. 7404 КО Нови Сад I, уписане у ЛН бр. 21447 КО Нови Сад I:

- градско грађевинско земљиште, површине 307м², ул. Тирпанова;
- пословни простор за који није утврђена делатност бр. 1 - једна просторија, корисне површине 43м², у приземљу стамбено-пословне зграде у ул. Тирпанова бр. 42;
- помоћна зграда бр. 2, површине у габариту 14м², ул. Тирпанова;
- помоћна зграда бр. 3, површине у габариту 19м², ул. Тирпанова;

нису предмет захтева за враћање одузете имовине, одн. обештећење, у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015-УС, 95/2018 и 153/2020) и Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр. 13/2016).

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С поштовањем,



ДИРЕКТОР

Страхиња Секулић